

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№035-2017

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Объекты недвижимого имущества ЗАО «Жилищник» (ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5, стр. 1-2.
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказание услуг по оценке №035 от 30.05.2017
ЗАКАЗЧИК:	ЗАО «Жилищник» (ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885) в лице конкурсного управляющего Савина Михаила Юрьевича (ИНН: 501903525396), действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 11.05.2017 г. по делу №А40-239597/15-18-597 Б
ДАТА ОЦЕНКИ:	30.05.2017
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	20.10.2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	3
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
1.4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	6
1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	6
1.7. ДЕКЛАРАЦИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	7
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	8
1.9. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	9
1.10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
1.11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
1.12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
1.13. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
2.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ.....	14
2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	26
3.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР.....	26
3.2. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 Г. И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2018 И 2019 ГГ.....	29
3.3. ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ I КВ. 2017 Г.	33
3.4. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ I КВ. 2017 Г.	35
3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	41
3.6. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ I КВ. 2017 Г.	44
3.7. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	46
3.8. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНЫ КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ.....	46
3.9. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	49
3.10. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	51
3.11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	54
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	57
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	57
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	69
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	80
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	94
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	96
7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	97

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривались Объекты недвижимого имущества ЗАО «Жилищник» (ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5, стр. 1-2.

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

Таблица 1. Результаты оценки (руб. без НДС), руб.

	Наименование объектов оценки	Подходы к оценке		
		Затратный	Доходный	Сравнительный
	Объекты недвижимого имущества:			
1	Земельный участок	Не применялся	Не применялся	71 174 446
2	Здания и сооружения	Не применялся	91 897 163	95 415 627

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости объектов недвижимого имущества, ЗАО «Жилищник» (ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5, стр. 1-2, для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что общая рыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на 30.05.2017 г. с учетом округления составляет:

164 830 841 руб.

(Сто шестьдесят четыре миллиона восемьсот тридцать тысяч восемьсот сорок один) руб. (НДС не облагается)¹

Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

В том числе:

№	Наименование	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Кадастровый номер	Итоговая рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Нежилое производственно-складское здание, 2-х этажное, общей площадью 3 258,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1	3 258,8	1982	77:02:0005005:1045	58 330 365
2	Нежилое производственно-складское здание, 1 этажное, общей площадью 1 948,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 2	1 948,4	1982	77:02:0005005:1046	35 326 030
3	Земельный участок общей площадью 12 822 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5	12 822	-	77:02:0005005:4	71 174 446
	Итого:				164 830 841

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII, п.30) не определяется в соответствии с заданием на оценку.

Итоговые рыночные стоимости залогового имущества.

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

¹ Согласно пп. 15 п. 2, стр. 146 НК РФ: «Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектами налогообложения».

Все оцениваемое имущество является предметом залога в силу договора залога недвижимого имущества №12/03127-1-ИЖ от 09.11.2012 г. Залоговая стоимость по Договору залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке) составляет 118 160 000 руб.

Итоговая рыночная стоимость залогового имущества в составе объекта оценки составляет:

164 830 841 руб.

(Сто шестьдесят четыре миллиона восемьсот тридцать тысяч восемьсот сорок один) руб. (НДС не облагается)²

² Согласно пп. 15 п. 2, стр. 146 НК РФ: «Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектами налогообложения».

1.4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Объекты недвижимого имущества ЗАО «Жилищник» (ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1-2.
Субъект права:	Закрытое акционерное общество «Жилищник» (ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885). Адрес (местонахождение): 129081, г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1
Сведения об имущественных правах:	Право собственности, право долгосрочной аренды
Сведения об обременениях и ограничениях прав:	<p>Обременения в силу закона.</p> <p>Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.05.2017 г. по делу №А40-239597/15-18-597 Б ЗАО «Жилищник» (ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885. Юридический адрес: 129081, г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1) признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.</p> <p>Оцениваемое имущество является предметом залога в силу Договора залога недвижимого имущества (Договора об ипотеке) от 09.11.2012 г. между ОАО Банк «Петрокоммерц» (ОАО) и ЗАО «Жилищник».</p> <p>Согласно п.2, ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.</p>
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	<p>Реализация имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства.</p> <p>Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.</p> <p>Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135 -ФЗ от 29.07.1998 с изменениями в соответствии с ФЗ 225 от 09.07.2014 г. «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».</p> <p>Отчет об оценке не может применяться для иных целей, чем это предусмотрено заданием на оценку.</p>
Вид определяемой стоимости:	<p>Рыночная стоимость</p> <p>Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью понимается – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</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;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; ▪ 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.
Балансовая стоимость объекта оценки:	Данные о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком не предоставлены.
Дата оценки:	30.05.2017 г.
Дата осмотра:	31.05.2017 г.
Срок проведения оценки:	31.05.2017 – 20.10.2017 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке №035 от 30.05.2017
Порядковый номер отчета в системе нумерации оценщика:	№035-2017

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование юридического лица:	Закрытое акционерное общество «Жилищник» (ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885), в лице конкурсного управляющего Савина Михаила Юрьевича, действующего на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 11.05.2017 по делу № А40-239597/15-18-597 Б
ОГРН (дата присвоения):	1027739146885 (04.09.2002)
Адрес (местонахождение) юридического лица:	129081, г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1

1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Сведения об Исполнителе по договору

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»
Адрес (местонахождение) исполнителя:	119421, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, эт. 1, пом. V, комн. 1 тел.: (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Имущественные интересы Исполнителя по настоящему договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 08.09.2015 №433-78124-23807/15 Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (срок действия договора: с 18.09.2015 г. по 17.09.2016 г., обе даты включительно), а так же договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 18.08.2016 №433-05912/16 Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (срок действия договора: с 18.09.2016 г. по

	17.09.2017 г., обе даты включительно).
Сведения о банковской гарантии:	Исполнение обязательств по настоящему договору специально не оговорено требованиями по обеспечению качества банковской гарантией.

Сведения об оценщике Исполнителя, работающего на основании трудового договора

Фамилия, Имя, Отчество:	Брюхин Василий Сергеевич
Реквизиты трудового договора:	Трудовой договор б/н от 25.04.2014 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Деятельность оценщика осуществляется на основании права на осуществление оценочной деятельности на территории РФ выписка из реестра №002171 от 27.03.2014 г., выдана Общероссийской общественной организацией «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 606756 от 26.09.2003 г., выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права. Свидетельства о повышении квалификации, регистрационные номера № 225/2006, №1159 от 29.05.2009, № 0168 от 20.05.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика (риски по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности) № 812 к договору № 433-121121/15/U321R/776/00001/5 ОТ 31.07.2015 г. Состраховщики: СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» (период страхования с 01.01.2016 по 31.07.2017 г. обе даты включительно). Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована по договору № 433-052917/16/ ОТ 18.08.2016 г. Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (период страхования с 18.09.2016 по 17.09.2017 г. обе даты включительно)
Стаж работы в оценочной деятельности:	Более 10 лет

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах

Привлекаемые организации:	не привлекались
Привлекаемые специалисты:	не привлекались

1.7. ДЕКЛАРАЦИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Подписавший настоящий Отчет оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор, настоящим удостоверяют, что:

- Исполнитель оценки по договору и оценщик Исполнителя не являются аффилированными лицами Заказчика, и (или) лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящими с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Исполнитель оценки в отношении объекта оценки не имеют вещные или обязательственные права вне договора;
- Исполнитель оценки не является кредитором юридического лица – Заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Исполнителя оценки и/или оценщика Исполнителя;
- Исполнитель оценки и оценщик Исполнителя не допустят вмешательство Заказчика, либо иных заинтересованных лиц в их деятельность, если это сможет негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе и на ограничение круга вопросов, подлежащих

выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;

- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения.
- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке ограничиваются квалификацией оценщика в этой области и не включают в себя прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- Анализ достоверности прав на оцениваемые объекты и вопросов, связанных с их возникновением, не проводился, поскольку в задачу оценщика не входило проведение юридической экспертизы сделок и иных действий, совершенных с объектом оценки ранее. Предполагается, что предоставленные Заказчиком сведения о правах являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении объектов оценки, если в отчете не указано иное.
- Оценщик полагался на добросовестность Заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что Оценщик в ходе проведения оценки анализировал полученную информацию, он не может разделить с Заказчиком ответственность за ее достоверность и полноту. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную третьими лицами. Сведения, полученные Оценщиком от третьих лиц и содержащиеся в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете указаны источники информации.
- Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных целях и не может быть предоставлен третьей стороне. Использование отчета каким-либо иным образом, не указанным в договоре на оказание услуг на оценку и в приложениях к нему, не предусмотрено.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) для освещения отдельных специальных вопросов, в соответствующих разделах настоящего отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Все расчеты оценщиком производились с использованием стандартного программного продукта «MS EXCEL». В расчетных таблицах, представленных в отчете, для удобства восприятия, приведены округленные значения показателей.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату ее определения. 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 оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в Отчете об оценке.
- Содержащиеся в Отчете мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах данных допущений и ограничительных условий.
- Согласно правоудтверждающим документам (Выписка из ЕГРП № 00-00-4001/5128/2016-3795 от 29.11.2016 г.) общая площадь объектов капитального строительства составляет 4 487,7 кв. м (стр. 1 – 2 766,4 кв. м, стр. 2 – 1 721,3 кв. м). Согласно технической документации (Технические паспорта на здания), также данным Публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>) общая площадь объектов капитального строительства составляет 5 207,2 кв. м (стр. 1 – 3 258,8 кв. м, стр. 2 – 1 948,4 кв. м). В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает к расчетам большую площадь, исходя из допущения, что изменение площади будет зарегистрировано собственником в установленном законом порядке, в установленные законом сроки.

Специальные ограничительные условия (предположения)

- Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком. Анализ чистоты юридических аспектов возникновения правового состояния оцениваемого имущества, а также учет всех обременений, которые могли бы иметь

место на дату проведения оценки, не проводился, поскольку это не вменяется в обязанности Оценщика и не оговорено отдельно в договоре об оказании услуг по оценке.

- Поскольку оценка проводится в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», оценка выполнена из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемого права на объект оценки.

Другие специальные ограничительные условия, связанные с проведением расчетов, для целесообразности указаны по тексту настоящего отчета.

1.9. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев.
- В соответствии с заданием на оценку определение границ интервала, в котором может находиться определяемая стоимость не требуется.

1.10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный Закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015).
- Федеральный Закон от 21.07.2014 №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015, №297, №298 и №299 (соответственно), а так же №611 от 25.09.2014 г. Использование федеральных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО РОО 2015). Настоящий свод стандартов оценки является обязательным к применению членами общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

1.11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Приведенные в настоящем отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются исключительно личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения к оцениваемым объектам, и/или к физическим и юридическим лицам, имеющим отношения к оцениваемым объектам.
- Профессиональное вознаграждение оценщика не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оценочной стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- Аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка настоящего отчета была выполнена в соответствии с российскими стандартами оценки.
- Оценщик при подготовке настоящего отчета не прибегал к сколько-нибудь существенному содействию со стороны других экспертов.

1.12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В рамках настоящей оценки Оценщику были предоставлены следующие документы:³

- Решение арбитражного суда города Москвы по делу № А40-239597/15-18-597 Б от 11.05.2017 г.
- Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке).
- Выписки из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).
- Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-02-017642 от 17.10.2001 г. (в т.ч. Дополнительные соглашения к Договору).
- Свидетельства о государственной регистрации права.
- Кадастровые паспорта на недвижимое имущество.
- Технические паспорта на недвижимое имущество.

1.13. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Аналог объекта оценки – это сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Корректировки – это суммы, которые добавляются или вычитаются из цены продажи объекта сравнения для учета всех отличий от объекта оценки. Могут выражаться в виде конкретных сумм или процентных отношений.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Скорректированная цена продажи – цена продажи сравнимой собственности после корректировок на различия объекта сравнения и объекта оценки.

Стоимость объекта оценки – это расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Принципы оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности включает в себя:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

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

Итоговая стоимость объекта оценки – определяемая расчетная стоимость 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.

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

Наиболее эффективное использование – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

³ Скриншоты предоставленных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается 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. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки, путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены реальных 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.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Рыночная стоимость (определяется при оценке имущества в следующих целях: изъятии имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества) и в других целях.

В соответствии с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в РФ": "рыночная стоимость объекта оценки" - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть, когда:

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

Рыночная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по рыночной стоимости на открытом рынке необязателен.

Закрытая компания (закрытое акционерное общество) – это любое предприятие, которое требует экспертной оценки, то есть все, кроме тех, чьи акции котируются в системе РТС и имеет активный вторичный рынок (чисто условный оценочный термин).

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Действующее предприятие (бизнес) – предприятие, в отношении которого отсутствует информация о вероятном прекращении его деятельности в прогнозируемый период времени.

Деловая репутация организации – нематериальный (юридически неидентифицируемый) актив, возникающий благодаря фирменному наименованию, репутации, наличию постоянной клиентуры, местоположению и аналогичным факторам, стоимость которых нельзя выделить и оценить по отдельности,

но которые обуславливают дополнительные доходы или иные экономические выгоды.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование денежного потока – преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин. В оценке износ – это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Капиталовложения (инвестиции) – совокупность затрат в виде долгосрочных вложений капитала в различные отрасли хозяйства внутри страны или за рубежом с целью получения прибыли. К производственным капиталовложениям относятся, в частности - средства, затрачиваемые на строительство и оборудование новых предприятий или расширение/реконструкцию действующих. Если речь идет лишь об увеличении производственной мощности без изменения технологии или организации производства, имеют место экстенсивные капиталовложения. При строительстве объектов на новой технологической основе, с более высокой эффективностью использования трудовых и материальных ресурсов – интенсивные капиталовложения (см. капиталовложения на модернизацию).

Капитальные расходы – денежные затраты, связанные с вложением в основной капитал и прирост запасов.

Капитализация дохода – преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации.

Неконтрольное участие – участие в уставном (складочном) капитале, размер которого недостаточен для признания его контрольным.

Незавершенные капитальные вложения – не оформленные актами сдачи-приемки основных средств затраты на строительно-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты.

Нематериальные активы – права, возникающие: из авторских или иных договоров на произведения науки, литературы, искусства и объекты смежных прав, на программы ЭВМ, базы данных и др.; из патентов на изобретения, промышленные образцы, коллекционные достижения, из свидетельств на полезные модели, товарные знаки и знаки обслуживания или лицензионных договоров на их использование; из права на "ноу-хау" и др. Кроме того, к нематериальным активам могут относиться организационные расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами вкладом участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал, а также деловая репутация организации.

Оборотный капитал (собственные оборотные средства) – величина, получаемая путем вычитания из суммы оборотных активов организации, принимаемых к расчету, суммы ее краткосрочных обязательств, принимаемых к расчету.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.

Открытое (публичное) акционерное общество – АО, акции которого свободно продаются и покупаются. Акции публичных АО находятся в свободном обороте, т.е. стоимость их акций хорошо известна, т.к. существуют регулярные твердые биржевые или внебиржевые котировки.

Премия за контрольное участие – денежное (абсолютное или относительное) выражение преимущества, обусловленного владением контрольным участием по сравнению с владением неконтрольным участием ("меньшей долей").

Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи,

обмена, дарения, наследования, изъятия.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Скидка за неконтрольное участие – абсолютная или относительная величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому размеру участия его стоимость в стоимости стопроцентного участия, чтобы отразить отсутствие всех или некоторых полномочий контроля.

Скидка за недостаточную ликвидность – абсолютная или относительная величина, на которую уменьшается стоимость объекта оценки, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

Ставка капитализации – делитель, используемый при капитализации.

Ставка отдачи (доходности) – отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Стоимость скорректированных чистых активов – величина, определяемая путем вычитания из рыночной или иной стоимости активов организации, принимаемых к расчету, рыночной или иной стоимости ее обязательств, принимаемых к расчету.

Чистые активы – величина, определяемая по данным бухгалтерского учета и отчетности путем вычитания из суммы активов организации, принимаемых к расчету, суммы ее обязательств, принимаемых к расчету.

Чистый денежный поток – величина денежных средств, полученных за определенный период времени и остающихся в распоряжении предприятия (бизнеса), которые могут быть распределены без ущерба для дальнейшего его функционирования и экономического роста.

Ценовой мультипликатор – соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичному объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

Прочие термины и определения

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ

Согласно с ГК РФ (ч. I, ст.130) 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 соответствии с ч. I, ст.131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре, учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

ОЦЕНИВАЕМОЕ ПРАВО

Оценивается право собственности ЗАО «Жилищник» (ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885) на объекты капитального строительства (здания), а также право долгосрочной аренды земельного участка. Имущественные права на объекты, подлежащие государственной регистрации, подтверждаются предоставленными выписками из ЕГРН, копиями свидетельств о государственной регистрации прав, а также копией договора долгосрочной аренды (в т.ч. дополнительные соглашения).

Копии данных правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА

1). Оцениваемое имущество обременено в силу закона.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.05.2017 г. по делу №А40-239597/15-18-597 Б ЗАО «Жилищник» (ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885. Юридический адрес: 129081, г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1) признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

2) Оцениваемое имущество является предметом залога в силу Договора залога недвижимого имущества (Договора об ипотеке) от 09.11.2012 г. между ОАО Банк «Петрокоммерц» (ОАО) и ЗАО «Жилищник».

Ниже в таблице показаны залоговые стоимости зданий и земельного участка – объектов залога.

Таблица 2. Залоговые стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект залога	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Залогодержатель ⁴	Залоговая стоимость, руб.
1	Нежилое производственно-складское здание, 2-х этажное, общей площадью 3 258,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1	3 258,8	77:02:0005005:1045	ПАО Банк «ФК Открытие»	34 944 602,5
2	Нежилое производственно-складское здание, 1 этажное, общей площадью 1 948,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 2	1 948,4	77:02:0005005:1046	ПАО Банк «ФК Открытие»	56 156 197,5
3	Земельный участок общей площадью 12 822 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5	12 822	77:02:0005005:4	ПАО Банк «ФК Открытие»	27 059 200
	Итого:				118 160 000

Наличие обременений исследуется только с точки зрения их влияния на экономические интересы собственника имущества и на ожидания потенциального покупателя данного имущества.

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Поскольку оценочные работы проводятся в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то оценка выполняется

⁴ Согласно решению акционеров ОАО Банк «Петрокоммерц» правопреемником банка в ходе реорганизации является ПАО Банк «ФК Открытие», источник информации: <http://www.banki.ru/news/lenta/?id=7595600>

из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объектов, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ, ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в районе «Южное Медведково» Северо-Восточного административного округа по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1-2.

ХАРАКТЕРИСТИКА СЕВЕРО-ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА⁵

Северо-Восточный административный округ (СВАО) один из 12 административных округов города Москвы. Находится на севере города. Содержит 17 районов. На территории округа расположены станции Калужско-Рижской, Серпуховско-Тимирязевской и Люблинско-Дмитровской линий метро и линия монорельса. Основные транспортные магистрали: Проспект Мира — Ярославское шоссе, Алтуфьевское шоссе, Дмитровское шоссе (район Северный), Шереметьевская улица. Округ занимает территорию 101,883 кв. км. Общая численность жителей Южного округа составляет порядка 1 413 739 чел.

ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА «ЮЖНОЕ МЕДВЕДКОВО»⁶

Район Южное Медведково входит в состав Северо – Восточного административного округа и занимает площадь 3,87 кв.км , население составляет 81 989 человек.

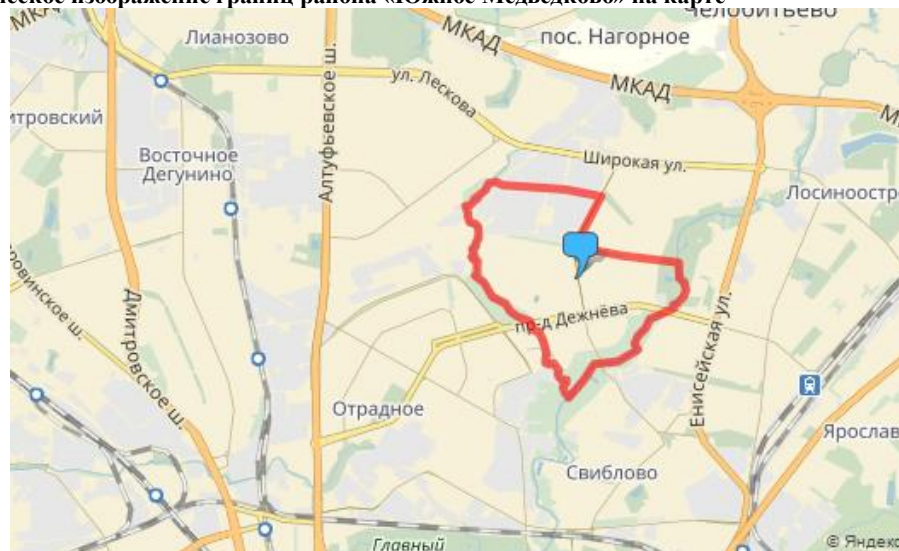
Сегодня Южное Медведково – современный динамично развивающийся район, его облик постоянно меняется. Активно ведется снос старых строений, а на их месте возводятся жилые дома, магазины, торговые центры, административные здания, обустраиваются зоны отдыха.

Характеристика района Южное Медведково.

Всего промышленных предприятий — 11.

В том числе: Московская территориальная фирма — завод «Мокон» — филиал ОАО «Мостотрест»; Бетонный завод № 1 — филиал ОАО «Мосинжбетон»; ОАО «Асфальтобетон-Медведково»; Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций; ООО ССРП № 2 ВОГ.

Рисунок 1. Схематическое изображение границ района «Южное Медведково» на карте⁷



На основании изложенной информации составлены характеристики местоположения объекта оценки, представленные в нижеследующей таблице.

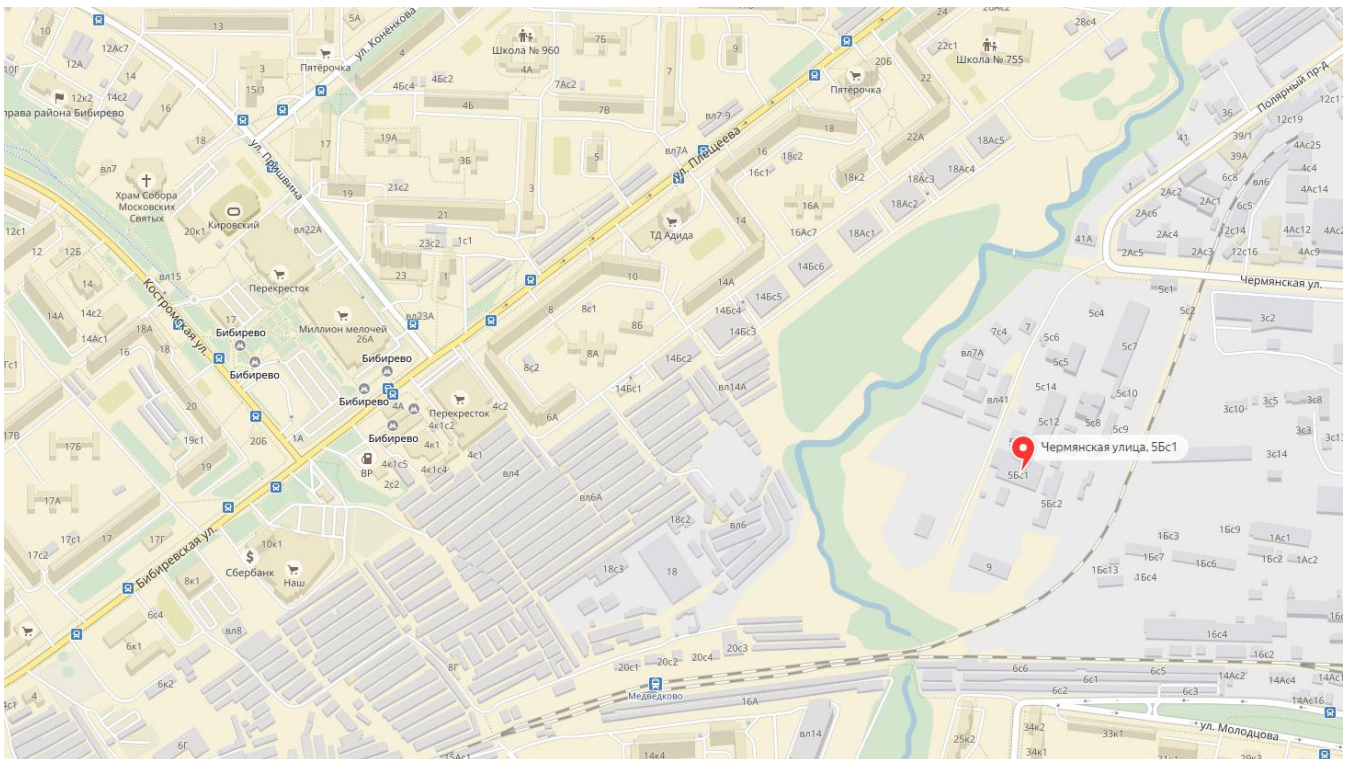
⁵ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Северо-Восточный_административный_округ

⁶ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Южное_Медведково, <http://medvedkovo-juzhnoe.mos.ru/>

⁷ Источник информации: <http://mosopen.ru>

Таблица 3. Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1-2
Удаленность от метро	Оцениваемое имущество находится на расстоянии ~1 км (25 мин. пешком) от станции метро «Бибирево»
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Объект расположен в промышленной зоне города в окружении промышленной и административной недвижимости.
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные и производственно-складские здания
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объекты обеспечены всеми необходимыми коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая
Экономическое местоположение	Объект расположен в сложившейся промышленной зоне г. Москва
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Рисунок 2. Схематическое изображение объекта оценки на карте г. Москвы⁸

⁸ Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 3. Схематическое изображение оцениваемых объектов на карте г. Москвы (аэрокосмический снимок)⁹

Типичное использование окружающей застройки объекта оценки составляют административные и производственно-складские здания.

Преимущества и недостатки местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Северо-Восточном административном округе г. Москвы, в районе «Южное Медведково». Оцениваемое имущество находится на расстоянии ~1 км (25 мин. пешком) от станции метро «Бибирево».

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов производственно-складского, административно-делового или иного назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта недвижимости составлено на основании информации, предоставленной Заказчиком. Осмотр и фотографирование объекта недвижимого имущества были произведены 24.04.2017 г.

Описание земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты представлено в таблице ниже.

Таблица 4. Описание земельного участка

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5б
Расположение относительно административных округов	СВАО, район Южное Медведково
Ближайшая станция метро	м. "Бибирево"
Площадь земельного участка по договору, кв. м	12 822,00
Площадь земельного участка, подлежащего оценке, кв. м	12 822,00
Общее описание объекта	Земельный участок, предназначенных для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Правообладатель объекта недвижимости	ОАО "Жилищник"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоудостоверяющий документ	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-02-017642 от 17.10.2001 г.; Дополнительное соглашение б/н от 02.08.2002 г., Дополнительное соглашение б/н от 05.05.2003 г.
Правоустанавливающий документ	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-02-017642 от 17.10.2001 г.

⁹ Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Эксплуатации производственной базы
Вид разрешенного использования по классификатору	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, ипотека
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0005005:4
Кадастровая стоимость, руб.	93 431 862,48
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	7 287
Текущее использование объекта недвижимости	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов промышленного назначения

* Согласно Приложению ГСП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»¹⁰, коэффициент застройки для промышленной зоны застройки составляет 0,8. На основании предоставленных технических паспортов площадь застройки составляет 3 395,0 кв. м. Таким образом, площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации зданий равна $3\,395,0/0,8=4\,244,0$ кв. м.

В таблице ниже представлены технико-экономические показатели строений, входящих в состав объекта оценки.

Таблица 5. Технико-экономические показатели строений, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Назначение	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Площадь складских помещений, кв. м	Площадь офисных помещений, кв. м	Площадь помещений ангара, кв. м	Площадь помещений, не пригодных для сдачи в аренду	Арендопригодная площадь, кв. м	Объем, куб. м	Площадь застройки, кв. м	КС	Год постройки
1	Нежилое здание	г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1	Производственно-складское	77:02:0005005:1045	3 258,80	2 228,20	876,20	0,00	154,40	3 104,40	16 379,00	2 425,00	КС-1	1982
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 2	Производственно-складское	77:02:0005005:1046	1 948,40	1 192,20	577,30	0,00	178,90	1 769,50	8 033,00	970,00	КС-1	1982
Итого:					5 207,2	3 420,4	1 453,5	0,0	333,3	4 873,9	24 412,0	3 395,0		

СВЕДЕНИЯ О ТЕКУЩИХ АРЕНДАТОРАХ

Согласно предоставленным данным, а также в ходе проведение натурного осмотра было установлено, что на дату оценки, оцениваемые объекты недвижимости в аренду не сдаются и фактически не эксплуатируются.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют. Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Далее представлены фотографии оцениваемых объектов.

Фотографии здания, расположенного по адресу: ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1

Фотография 1. Внешний вид стр. 1 (вид 1)



Фотография 2. Внешний вид стр. 1 (вид 2)



Фотография 3. Внешний вид стр. 1 (вид 3)



Фотография 4. Внешний вид стр. 1 (вид 4)



Фотография 5. Внутренние помещения стр. 1 (вид 1)



Фотография 6. Внутренние помещения стр. 1 (вид 2)



Фотография 7. Внутренние помещения стр. 1 (вид 3)



Фотография 8. Внутренние помещения стр. 1 (вид 4)



Фотография 9. Внутренние помещения стр. 1 (вид 5)



Фотография 10. Внутренние помещения стр. 1 (вид 6)



Фотография 11. Внутренние помещения стр. 1 (вид 7)



Фотография 12. Внутренние помещения стр. 1 (вид 8)



Фотография 13. Внутренние помещения стр. 1 (вид 9)



Фотография 14. Внутренние помещения стр. 1 (вид 10)



Фотография 15. Внутренние помещения стр. 1 (вид 11)



Фотография 16. Внутренние помещения стр. 1 (вид 12)



Фотография 17. Внутренние помещения стр. 1 (вид 13)



Фотография 18. Внутренние помещения стр. 1 (вид 14)



Фотография 19. Внутренние помещения стр. 1 (вид 15)



Фотография 20. Внутренние помещения стр. 1 (вид 16)



Фотография 21. Внутренние помещения стр. 1 (вид 17)



Фотография 22. Внутренние помещения стр. 1 (вид 18)



Фотографии здания, расположенного по адресу: ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 2

Фотография 23. Внешний вид стр. 2 (вид 1)



Фотография 24. Внешний вид стр. 2 (вид 2)



Фотография 25. Внешний вид стр. 2 (вид 3)



Фотография 26. Внутренние помещения стр. 2 (вид 1)



Фотография 27. Внутренние помещения стр. 2 (вид 2)



Фотография 28. Внутренние помещения стр. 2 (вид 3)



Фотография 29. Внутренние помещения стр. 2 (вид 4)



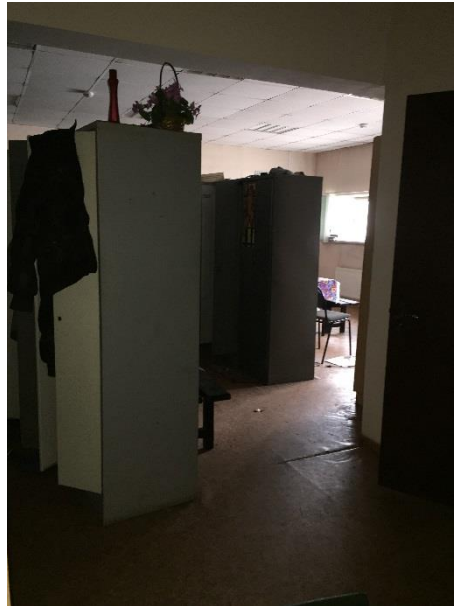
Фотография 30. Внутренние помещения стр. 2 (вид 5)



Фотография 31. Внутренние помещения стр. 2 (вид 6)



Фотография 32. Внутренние помещения стр. 2 (вид 7)



Фотография 33. Внутренние помещения стр. 2 (вид 8)



Фотография 34. Внутренние помещения стр. 2 (вид 9)



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

3.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР¹¹

Мировая конъюнктура

В конце 2016 г. в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в 4 кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 г. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 г. мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 г. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 г. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 г. и 3,7 % в 2018 г. в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 г., с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 гг. соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 г. по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 %. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 г. рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 г. рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 %.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 %. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 г. производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 г. (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 г. в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 г. в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7 % г/г, с устранением сезонности -4,0 % м/м, введено 16,9 млн кв. м общей площади). Риелторы и застройщики

¹¹ *Источник информации:* Данные официального сайта Министерства экономического развития РФ. Отчет МЭРТ РФ о текущей ситуации в экономике Российской Федерации, www.economy.gov.ru

продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 г. в целом (введено 79,8 млн кв. м общей площади, что на 5,5 млн кв. м меньше, чем в 2015 г.).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 г. сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 г. под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 г. – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 г. внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

По состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %.

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 г. уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 %).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 г. реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 %.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 %.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь - 5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 г. снижение оборота розничной торговли составило 5,2 %.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1 % г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 г. платные услуги населению снизились на 0,3 %.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8 % г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3 % г/г после 8,0 % г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платежного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд долл. США, уменьшившись на

11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 %. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 г. (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83 232,6 млрд руб., темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0,9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 г. (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79 199,7 млрд руб., при сохранении динамики (0,7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85 880,6 млрд руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счет роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счет сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 г. Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4 %. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца 1 полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 %. Однако, на

протяжении 1 полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б. п.) до 10,5 %.

Во 2 полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б. п. до 10 %, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в 1-2 квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 г. составил 11 109,8 млрд руб., или 12,9 % ВВП против 10 951,91 млрд руб. - на начало 2016 г. (13,1 % ВВП).

Таблица 6. Основные показатели развития экономики, % г/г

Показатели	2015 г.		2016 г.			
	дек.	январь-декабрь	ноя.	дек.	дек. м/м*	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности "Строительство"	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾	-	36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5	-	279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3	-	191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	-	41,7

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года

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

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. предварительные данные

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

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период

7) Оценка

8) По методологии платежного баланса

9) Оценка Банка России

3.2. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 Г. И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2018 И 2019 ГГ.¹²

Прогноз социально-экономического развития российской экономики разработан на вариантной основе в составе базового, целевого и консервативного вариантов.

¹² Источник информации: данные Минэкономразвития России – "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018-2019 гг." (сайт в сети Интернет: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/20160506>).

Разработанные варианты прогноза базируются на единой гипотезе ускорения развития мировой экономики до 3,2 % 2016 г. и восстановлением умеренной динамики в 2017 – 2019 гг. со среднегодовым темпом роста 3,4 %.

Базовый вариант характеризует основные макроэкономические параметры развития экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов и консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/барр. в 2016 – 2019 гг. В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет сдержанная динамика потребительского спроса. На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 г. против 12,9 % в 2015 г. с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % к 2019 г. Увеличение профицита счета текущих операций на фоне сокращения оттока капитала будет обеспечивать поддержку курсу национальной валюты. В 2016 г. положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Ожидается, что начиная с 2017 г., восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

В 2016 г. падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 г. рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 г. – 1,8 % и в 2019 г. – 2,2 %.

Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 – 2019 гг. во всех вариантах прогноза. Сокращение нефтегазовых доходов потребует активизации работы по повышению эффективности государственных расходов. В связи с этим задачу ежегодного сокращения расходов федерального бюджета не менее чем на 5 % в реальном выражении за счет неэффективных затрат предлагается распространить на период 2018 и 2019 гг.

Кроме того, с целью неувеличения налоговой нагрузки на экономику и возможного сохранения средств бюджетных фондов необходима дополнительная мобилизация всех возможных ресурсов – привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 г. и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса. Снижение инфляции до 4 % в 2017 г. предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 г. также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования.

Вместе с тем, начиная с 2018 г., с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 г. В целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

Консервативный вариант рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 г. снизится до 25 долл. США/барр. и стабилизируется на этом уровне до 2019 г. В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 г. будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП – до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения.

В 2017 г. предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 %. За счет более низкой цены на нефть в

консервативном варианте заметно снижается величина нефтегазовых доходов федерального бюджета. Это приводит к значительному увеличению дефицита федерального бюджета, масштабному исчерпанию доступных к расходованию средств бюджетных фондов и увеличению государственного долга. При этом в консервативном варианте в целях балансировки федерального бюджета с 2017 г. потребуется сокращение расходов на 10 % в реальном выражении против 5-процентного сокращения по другим вариантам.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2017 – 2019 гг.

Таблица 7. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 - 2019 гг.

Наименование	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.					
базовый	51,2	40	40	40	40
консервативный		25	25	25	25
целевой		40	40	40	40
Индекс потребительских цен, на конец года					
базовый	12,9	6,5	4,9	4,5	4,0
консервативный		9,0	6,0	5,5	5,1
целевой		6,5	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
базовый	96,3	99,8	100,8	101,8	102,2
консервативный		97,9	99,6	100,7	101,6
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	91,6	96,9	100,8	103,0	104,2
консервативный		90,6	98,3	100,6	102,7
целевой		96,9	103,8	105,3	107,1
Промышленность, %					
базовый	96,6	100,0	101,1	101,7	102,1
консервативный		98,4	100,1	100,7	101,3
целевой		100,0	101,7	102,6	103,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	95,7	97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный		95,0	98,6	99,9	100,4
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
Реальная заработная плата, %					
базовый	90,7*	98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный		96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый	90,0	97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный		95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
Экспорт - всего, млрд. долл. США					
базовый	341,52	228	294	302	312
консервативный		227	220	225	233
целевой		228	295	305	317
Импорт - всего, млрд. долл. США					
базовый	193,02**	180	187	196	208
консервативный		139	146	154	150
целевой		180	186	195	212

Прогноз параметров инфляции

К 2016 г. инфляция снизится до 6,5 % после 12,9 % в 2015 г. и 11,4 % в 2014 г. и практически приблизится к докризисному уровню 2011 – 2013 гг. (6,1–6,6 %).

Столь значительное замедление инфляции в текущем году прежде всего обусловлено существенным снижением реальных доходов населения на протяжении 2014 – 2015 гг. (не имевшим аналогов в прошлом). Также инфляцию сдерживают высокие процентные ставки, сокращение кредитования экономики со стороны финансовых институтов, стабилизация курса национальной валюты.

В начале текущего года инфляция быстро замедляется – рост цен за январь-март на 2,1 % – более чем в три

раза ниже, чем годом ранее (7,4 %). К концу квартала годовая инфляция понизилась до 7,3 % с 12,9 % в декабре 2015 г. В значительной мере столь резкое снижение связано с эффектом высокой базы предыдущего года. Особенно понизились темпы прироста цен на продовольственные товары (5,2 % за годовой период), однако во II квартале 2016 г. влияние фактора «базы» будет иметь противоположный характер (годом ранее рост цен на продовольственные товары был нулевым, и инфляция была низкой вследствие резкого падения рубля и предшествующего скачка цен).

В 2016 г. наиболее сильно замедлится рост цен на продовольственные товары – до 6,2 %, после того как за 2014 – 2015 гг. цены выросли на 31,6 %, превысив инфляцию в 1,2 раза. Сдерживать рост цен также будет происходящее импортозамещение отечественными продуктами, в результате которого доля продовольственного импорта в товарообороте сократилась почти в 1,5 раза, и влияние курсовой динамики на продовольственную инфляцию стало значительно слабее. Пониженная ценовая динамика будет также обусловлена избыточным предложением и значительным падением цен на продовольственных рынках – по оценке, это даст отрицательный вклад в инфляцию от 0,3 до 0,5 %.

В 2017 г. замедление инфляции продолжится, но более умеренными темпами по сравнению с предшествующим годом. По оценке Минэкономразвития России, инфляция понизится до 4,9 %. Основное сдерживающее влияние на рост инфляции будут оказывать проведение умеренно-жесткой денежной и бюджетной политики, дальнейшее укрепление рубля. Сдерживающее влияние спросовых ограничений в прогнозный период при незначительном росте доходов населения сохранится.

Ценовые перекосы, образовавшиеся в 2016 году в результате перенасыщения ряда рынков, в 2017 г. будут выравниваться. В этой связи будут расти цены на сельскохозяйственное сырье и на продукты, цены на которые существенно упали в 2016 г., и рост цен на продовольственные товары будет в меру или чуть выше инфляции.

Таблица 8. Потребительская инфляция на 2014 -2019 годах (в процентах)

Наименование	Вариант	Прирост цен, %, г/г						
		дек. 2014	дек. 2015	июнь 2016	дек. 2016	дек. 2017	дек. 2018	дек. 2019
		отчет		оценка		прогноз		
Инфляция (ИПЦ)	Б Ц	11,4	12,9	8-8,1	6,5	4,9 4,0	4,5 4,0	4,0 4,0
Продовольственные товары	Б Ц	15,4	14	7-7,1	6,2	5,4 3,8	4,7 3,6	4,0 3,6
из них: без учета плодоовощной продукции	Б Ц	14,7	13,6	7,2	6,5	5,3 4,1	4,7 3,8	4,1 3,9
Непродовольственные товары	Б Ц	8,1	13,7	8,8	6,6	4,2 4,1	4,0 3,5	3,6 4,1
с исключением бензина	Б Ц	8,0	14,5	9	6,6	4,0 3,7	3,9 3,1	3,5 3,9
Услуги	Б Ц	10,5	10,2	8,7	6,7	5,3 4,4	5,1 5,5	4,5 4,5
услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	Б Ц	9,9	10,5	9,4	5,5	5,1 5,1	4,9 4,9	4,4 4,5
прочие услуги	Б Ц	10,7	10,1	8,4	7,3	5,3 4,1	5,2 5,8	4,6 4,5
Базовая инфляция (БИПЦ)	Б Ц	11,2	13,7	8,3	6,8	4,8 3,9	4,5 3,9	3,9 3,9

На непродовольственные товары рост цен будет ниже инфляции на фоне понизившегося потребительского спроса и слабого укрепления рубля. Умеренный рост цен будет обусловлен снижением товарных запасов, закупленных ранее по более низкому обменному курсу рубля, и стагнацией предложения импорта из-за предшествующего падения спроса. Также на рост цен будет оказывать давление почти нулевая прибыль/убыточность производства и реализации непродовольственных товаров в предшествующем году.

В 2017 г. предусматривается чуть более высокая индексация регулируемых тарифов в коммунальном секторе – 4,8 % (в 2016 г. – 4 %) для покрытия операционных издержек и безубыточности деятельности организаций. Рост цен на электроэнергию также будет выше инфляции – на 7,5 %, обусловленный вводом новых мощностей и поддержанием сетевого хозяйства. Вклад роста цен и тарифов инфраструктурных отраслей в инфляцию, также как и в 2016 г., составит 0,5–0,6 %.

В 2018 – 2019 гг. инфляция снизится примерно до 4,5 % и 4,0 % в условиях постепенного повышения реальных доходов и роста потребления населением. По мере снижения инфляции денежная политика в этот период станет более умеренной, что будет способствовать росту производства и предложения потребительских товаров.

В течение всего прогнозного периода будет продолжена политика сдержанного роста регулируемых тарифов в инфраструктурном секторе, особенно на коммунальные услуги. Ежегодный рост стоимости коммунальных услуг не превысит инфляцию текущего года, что обеспечит ежегодный вклад данного фактора в инфляцию около 0,3 %.

Источники информации, использованные при написании раздела

- Интернет-сайт Центрального Банка России. Информационно-аналитические материалы. Макроэкономика. (<http://www.cbr.ru/analytics/macro/>).
- Интернет-сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (<http://www.economy.gov.ru/wps/portal>).
- Интернет-сайт Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации <http://www.minprom.gov.ru/>.
- Интернет-сайт Министерства финансов Российской Федерации <http://www1.minfin.ru/>.
- Интернет-сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (<http://www.gks.ru/wps/portal>).
- Новостные сайты и сайты средств массовой информации (<http://www.rbc.ru/>, <http://www.regnum.ru/>, <http://www.echo.msk.ru> и др.)
- Прочие общие информационно-аналитические и тематические Интернет-ресурсы.

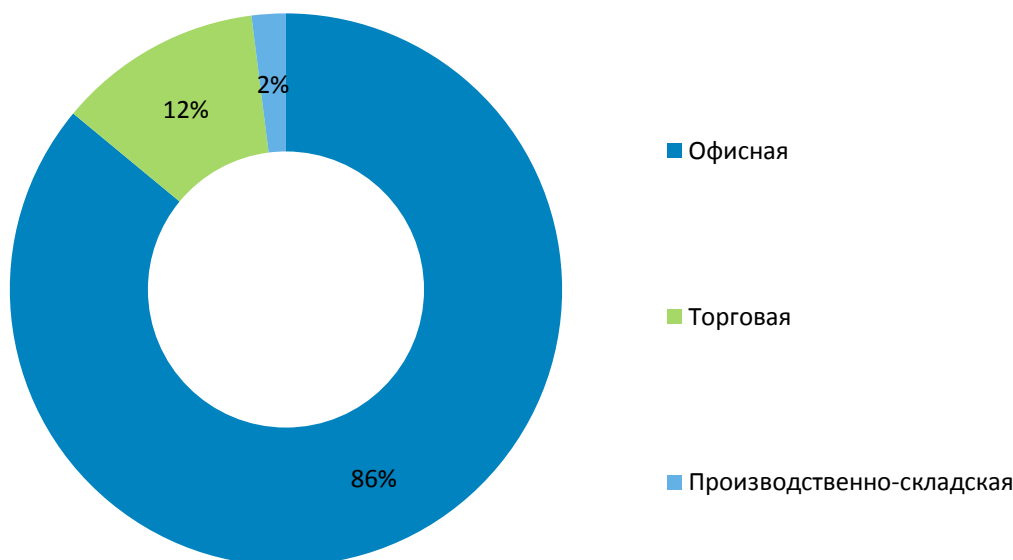
3.3. ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ I КВ. 2017 Г.

Индикаторы инвестиционного рынка

В 1 кв. 2017 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил 667 млн. долл. США (39 164 млн. руб.), что ниже уровня 4 кв. 2016 г. на 40% в долларовом эквиваленте (-44% в рублях). Снижение инвестиций в 1 кв. 2017 г. обусловлено уменьшением объема и количества транзакций как с коммерческой недвижимостью, так и с земельными участками. По сравнению со средним показателем 1-4 кв. 2016 г., текущий объем инвестиций снизился в долларовом эквиваленте на 34% (в рублевом – на 41%).

Основная доля (96%) инвестиций приходится на коммерческую недвижимость. В 1 кв. 2017 г. было заключено сделок на сумму 643 млн. долл. США (37 761 млн. руб.), динамика к 4 кв. 2016 г. составляет -32% в долл. США, -37% в руб.

Рисунок 4. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы за 1 кв. 2017 г.¹³



По-прежнему самым активным остается офисный сегмент, на который приходится 86% от общего числа сделок с коммерческой недвижимостью. 53% офисных площадей приобретены компаниями для собственного использования. Самой крупной сделкой в офисном сегменте в 1 кв. 2017 г. стала внутрихолдинговая сделка группы "ВТБ" по купле-продаже площадей в башне "Евразия" - 22,4 тыс. кв. м за 14,7 млрд. руб. В 1 кв. 2017

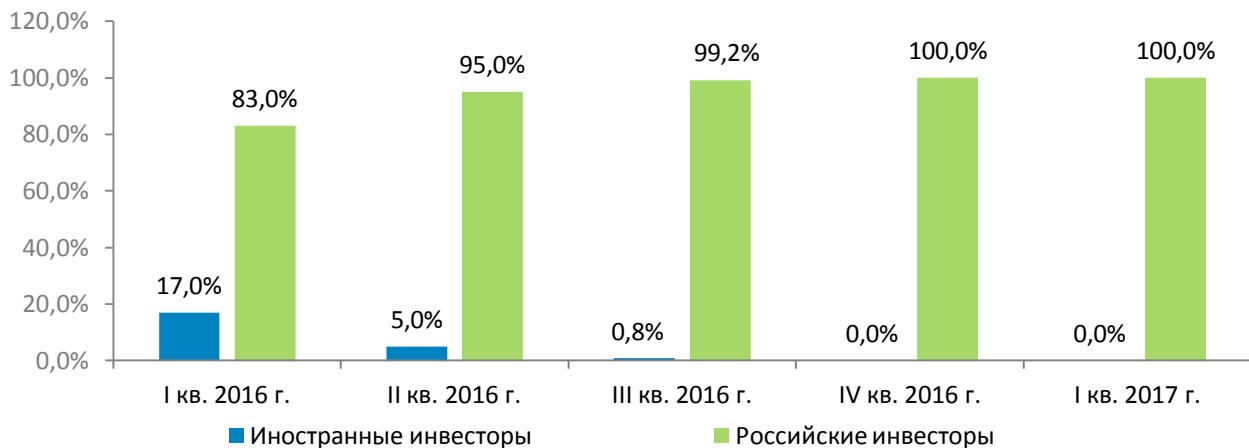
¹³ Источник информации: NAI Вестар

г. доля торгового сегмента составила 12% в структуре спроса на коммерческую недвижимость.

Объем инвестиций в земельные участки в 1 кв. 2017 г. составил 24 млн. долл. США (1 404 млн. руб.), динамика к 4 кв. 2016 г. составляет -85% в долл. США, -86% в руб.

В 1 кв. 2017 г. инвестиций с участием иностранного капитала на рынке Москвы не было.

Рисунок 5. Структура инвестиций Москвы¹⁴



На фоне умеренно жестких условий денежно-кредитной политики ЦБ РФ ставки капитализации по итогам 1 кв. 2017 г. остались прежними: офисы - 10,8%, торговля - 11,1%, склады - 12,7%.

Выводы

Конец 2016 г. ознаменовался началом выхода России из периода рецессии, в 4 кв. 2016 г. ВВП России показал рост на 0,3%. Рост был достигнут, во-первых, благодаря соглашению о сдерживании добычи ОПЕК+, достигнутом в конце ноября 2016 г., в результате которого цена на нефть поднялась до уровня выше 55 долл. США/баррель. Во-вторых, имел значение фактор перспектив ослабления геополитической напряженности между Россией и Соединенными Штатами и Европой в связи с избранием Дональда Трампа.

В 1 кв. 2017 г. эти два фактора немного отступили. Дальнейшее восстановление экономики России по-прежнему связано с динамикой цен на нефть. В настоящее время нефтяные котировки находятся под давлением сильной статистики буровой активности в США, с одной стороны, и неясными перспективами сокращения добычи и предотвращения перепроизводства в рамках соглашения ОПЕК+, с другой стороны.

По-прежнему жесткой остается банковская политика, ЦБ РФ сохраняет ключевую ставку на уровне в 2 раза выше темпов инфляции, что, по мнению участников рынка, тормозит рост промышленного производства. В этих условиях есть основания предполагать дальнейший рост неустойчивости экономического развития. Темпы роста экономики в 2017 г. году пересмотрены в меньшую сторону и ожидаются на уровне 1,0%, а не 1,5%

Итоги и прогнозы для рынка инвестиций Москвы

Значимым трендом остается падение внешнеэкономической деятельности, инвестиционная активность пока не падает за счет усилий правительства в части поддержки промышленных предприятий.

- В Москве за 1 кв. 2017 г. объем инвестиций составил 667 млн. долл. США / 39 164 млн. руб.
- Объем инвестиций за 1 кв. 2017 года в Москве ниже объемов квартальных вложений за 2016 г.
- 86% от общего числа сделок в секторе коммерческой недвижимости приходится на офисный сегмент.
- Доля Москвы в общем объеме инвестиций в России за год снизилась до 50%.
- Во 2 кв. 2017 г. ожидается закрытие крупных сделок в офисном и складском сегментах на сумму порядка 650 – 980 млн. долл. США (38 - 57 млрд. руб.).

¹⁴ Источник информации: NAI Вестар

3.4. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ I КВ. 2017 Г.

Оцениваемый объект представляет собой производственно-складской комплекс, поэтому далее приводится анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы.

КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с классификацией, приведенной в таблице ниже, оцениваемый складской комплекс отнесен к классу С.

Таблица 9. Классификация производственно-складской недвижимости¹⁵

№ п/п	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
1	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м	Одноэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар	Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары
2	Площадь застройки 40–45 %	Площадь застройки 45–55 %	Площадь застройки 45–55 %	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2 000 кв. м)	Высота потолков от 4 м	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей
3	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Высота потолков от 6 м	Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	Пожарная сигнализация и система пожаротушения
4	Высокие потолки — не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высокие потолки — не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высота потолков от 8 м	Пол – асфальт или бетон без покрытия	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников	Система вентиляции
5	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Система отопления	Ворота на нулевой отметке	Телекоммуникации
6	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Наличие системы пожарной сигнализации и системы пожаротушения	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Охрана по периметру территории
7	Наличие системы вентиляции	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Пандус для разгрузки автотранспорта	Система вентиляции	Железнодорожная ветка
8	Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения	Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения	Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Система отопления	-
9	Автономная электростанция и тепловой узел	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock	Охрана по периметру территории	Офисные помещения при складе	-

¹⁵ Источник информации: анализ информации, представленной на сайтах аналитических агентств (АН "Knight Frank", "Blackwood" и др.).

№ п/п	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
		shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты – dock levelers (не менее 1 на 1 000 кв. м)	shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты – dock levelers (не менее 1 на 1 000 кв. м)			
10	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты – dock levelers (не менее 1 на 500 кв. м)	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Телекоммуникации	Пожарная сигнализация и система пожаротушения	-
11	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие офисных помещений при складе	Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения	Пандус для разгрузки автотранспорта	-
12	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие офисных помещений при складе	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Наличие вспомогательных помещений при складе	Охрана по периметру территории	-
13	Наличие офисных помещений при складе	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Оптоволоконные телекоммуникации	Система вентиляции	Телекоммуникации	-
14	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Оптоволоконные телекоммуникации	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория	Офисные помещения при складе	Наличие вспомогательных помещений при складе	-
15	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория	Расположение вблизи центральных магистралей	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	Железнодорожная ветка	-
16	Оптоволоконные телекоммуникации	Расположение вблизи центральных магистралей	Профессиональная система управления	Автономная электроподстанция и тепловой узел	-	-
17	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория	Профессиональная система управления	Опытный девелопер	Железнодорожная ветка	-	-
18	Расположение вблизи центральных магистралей	Опытный девелопер	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	-	-	-

№ п/п	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
19	Профессиональная система управления	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	Автономная электроподстанция и тепловой узел	-	-	-
20	Опытный девелопер	Автономная электроподстанция и тепловой узел	Железнодорожная ветка	-	-	-
21	Железнодорожная ветка	Железнодорожная ветка	-	-	-	-

Общая ситуация

На рынке складской недвижимости за 1 квартал 2017 г. введено в эксплуатацию 5 новых складских комплексов, и увеличен в площади один крупный складской комплекс "Норд-ост". За данный период было заключено множество крупных долгосрочных договоров аренды складских помещений.

Предложение

По итогам I квартала 2017 г. общее предложение качественных складских площадей класса А и В в Московском регионе составило около 12,85 млн кв. м. Наибольшее количество складских объектов сконцентрировано в южной части Московского региона.

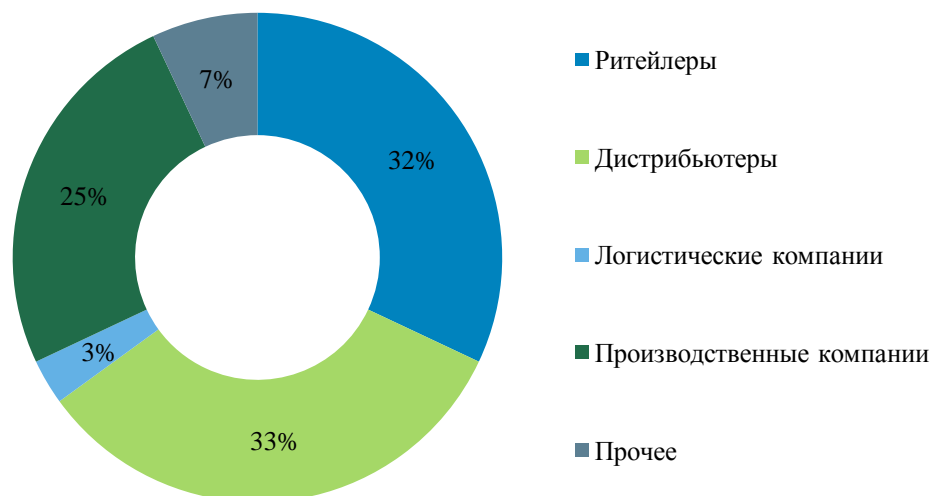
Объем ввода в I квартале 2017 г. на 23% превысил аналогичный показатель 2016 г. Одними из крупнейших объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2017 г., стали корпус 2.4 площадью 25 тыс. кв. м в рамках логистического парка "Север 2" и корпус С1 площадью 20 тыс. кв. м в логистическом парке "Дмитров". Следует отметить, что более 90% введенных в I квартале 2017 г. складских площадей расположено на севере Московского региона.

Спрос

По итогам I квартала 2017 г. объем сделок покупки и аренды в Московском регионе составил 153 тыс. кв. м, что почти в два раза ниже аналогичного показателя за 2016 г. В то же время количество сделок за первые три месяца 2017 г. сопоставимо с результатами I квартала прошлого года, что иллюстрирует серьезное уменьшение (на 41%) среднего размера заключающихся в начале года сделок.

Наибольший объем спроса на складские объекты в Московском регионе в I квартале 2017 г. сформирован ритейлерами и дистрибьюторами.

Рисунок 6. Распределение спроса по профилю арендатора¹⁶

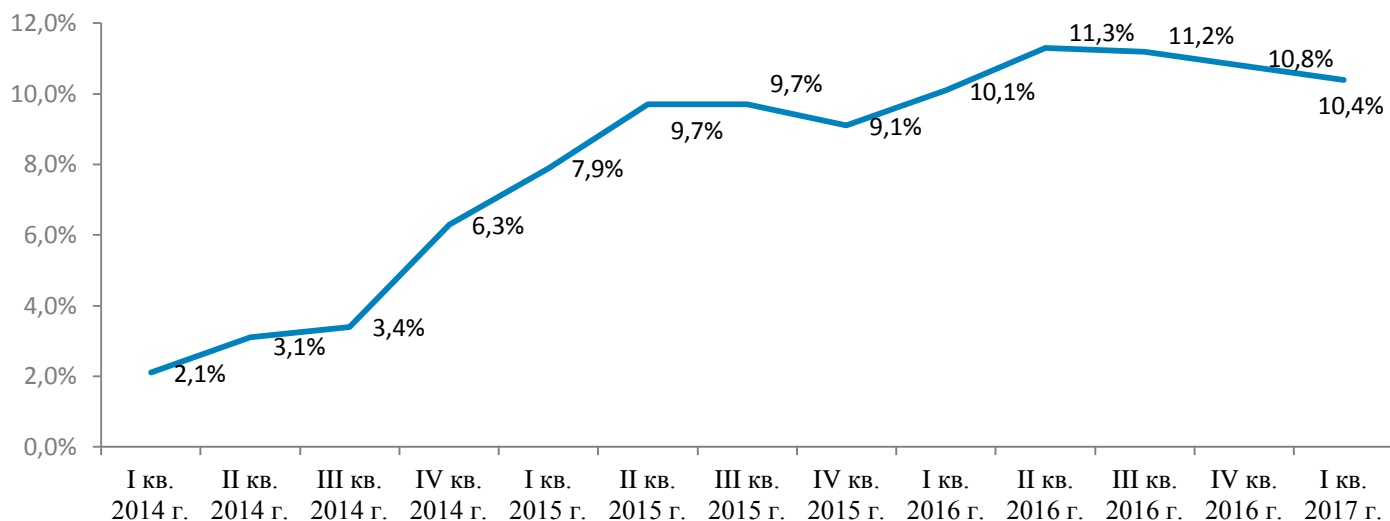


Вакантность

Крупнейшими сделками в данных сегментах стала аренда компанией "Все Инструменты" более 20 тыс. кв. м в индустриальном парке "Белая Дача", а также аренда компанией Reckitt Benckiser 15 тыс. кв. м в складском комплексе "Клин Лоджистикс". 54% складских площадей в I квартале 2017 г. было арендовано и куплено на южных направлениях Московского региона. По итогам I квартала 2017 г. наибольшая доля вакантных площадей наблюдалась на севере Московского региона, а наименьшая – на западе.

В связи с умеренным вводом спекулятивных объектов доля вакантных площадей в Московском регионе постепенно снижается.

¹⁶ Источник информации: Colliers International

Рисунок 7. Динамика доли вакантных помещений Московского региона¹⁷

В соответствии с данными опубликованными в справочнике оценщика недвижимости - 2016, Том 1 Часть 2 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", издание 4-е под редакцией Лейфера Л. А. (стр. 8, табл. 2), величина коэффициента недоиспользования для объектов производственно-складского назначения находится в диапазоне от 7,00% до 18,00%.

В соответствии с рыночными данными уровень вакантности для складских объектов находится в диапазоне от 9,6% до 12,2%, в среднем – 10,4%¹⁸.

Коммерческие условия

Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе по итогам I квартала 2017 г. составила 3 800 руб./кв. м/год. Следует отметить, что наиболее низкие ставки зафиксированы на востоке Московского региона, что прежде всего связано с высокой загруженностью федеральных трасс восточного направления. Средняя запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А находится в диапазоне 3 300–4 000 руб./кв. м/год в зависимости от расположения складского комплекса. Средняя запрашиваемая цена продажи – 38 000 руб./кв. м.

Средние запрашиваемые ставки аренды на складские помещения в пределах МКАД¹⁹ составляют:

- класс А – 7 000 - 11 000 руб./кв. м/год (без учета НДС);
- класс В – 6 000 - 9 000 руб./кв. м/год (без учета НДС);
- класс С – 4 000 - 7 000 руб./кв. м/год (без учета НДС).

Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3–5 лет по ставкам аренды, номинированным в российской валюте. В текущей экономической ситуации девелоперы складских комплексов наиболее активно следят за ценовой политикой конкурентов и предлагают потенциальным клиентам выгодные коммерческие условия. В целях сохранения имеющихся арендаторов, а также привлечения новых девелоперы демонстрируют гибкость в отношении коммерческих условий:

- применяется увеличение арендных каникул;
- применяется рассрочка платежей по договору.

Ставки капитализации

Согласно данным справочника оценщика недвижимости - 2016, Том 1 Часть 2 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", издание 4-е под редакцией Лейфера Л. А. (стр. 50, табл. 10), ставки капитализации для производственно-складской недвижимости находятся в диапазоне от 8,9% до 15,3%.

Согласно данным информационно-аналитического бюллетеня RWAY № 264, март 2017 г., ставки капитализации для производственно-складской недвижимости находятся в диапазоне от 12,0% до 13,0%.

¹⁷ Источник информации: Colliers International

¹⁸ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf

¹⁹ Московская кольцевая автомобильная дорога.

3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по ценам предложений и аренде производственно-складской недвижимости в локациях, сопоставимых с местоположением объекта оценки.

Анализ показал, что цены предложений объектов производственно-складского назначения класса "С" находятся в диапазоне от 22 729 до 66 667 руб./кв. м с учетом НДС.

Анализ показал, что арендные ставки объектов производственно-складского назначения класса "С" находятся в диапазоне от 3 529 до 6 000 руб./кв. м/в год с учетом НДС.

Выборка производственно-складской недвижимости представлена в таблице ниже.

Таблица 10. Цены предложений на производственно-складскую недвижимость в локациях, сопоставимых с местоположением объекта оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Класс	Источник
1	Москва, район Москворечье-Сабурово, 1-й Варшавский проезд, 1АС5	2 180,0	58 000 000	26 606	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/152359732/
2	Москва, район Царицыно, Тарный проезд, 11	13 637,9	500 000 000	36 663	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/155246207/
3	Москва, район Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, 3	1 800,0	75 000 000	41 667	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/150279732/
4	Москва, район Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 17	6 396,0	250 000 000	39 087	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/149002431/
5	Москва, район Некрасовка, 1-я Вольская ул., вл29	5 135,0	280 200 000	54 567	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/154469906/
6	Москва, район Перово, проезд 3-й Перова Поля, 4С1	6 500,0	370 000 000	56 923	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/152115388/
7	Москва, район Печатники, 3-й Угрешский проезд, 8АС1	7 000,0	450 000 000	64 286	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/152779405/
8	Москва, Автомобильный проезд д.10 стр.4	6 750,0	450 000 000	66 667	C	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstva_pl_6750_m2_m_volgogradskiy_282450364
9	Москва, ш. Коровинское, 35А	6 202,0	300 000 000	48 371	C	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_p_roizvodstvennoe_pomeschenie_6202.00_m_849337584
10	Москва, ул. Складочная улица, 15А	9 900,0	350 000 000	35 354	C	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9900_m_796824415
11	Москва, район Марьино, ул. Перерва, 11С25	3 635,3	159 300 000	43 820	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/155638570/
12	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С5	11 292,3	379 000 000	33 563	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/154557904/
13	Москва, район Южное Тушино, ул. Свободы, 35С2	3 000,0	150 000 000	50 000	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/151490089/
14	Москва, район Метрогородок, Пермская ул., 3АС1	6 085,0	240 000 000	39 441	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/155925102/
15	Москва, район Лианозово, Илимская ул., 3АС2	7 841,0	310 000 000	39 536	C	https://www.cian.ru/sale/commercial/155754088/
16	г. Москва, ул. Илимская, вл. 3а, ср. 1, 2	8 108,4	240 000 000	29 599	C	http://zдание.info/2389/2399/object/3078
17	г. Москва, ул. Ижорская, вл. 5	12 166,0	500 000 000	41 098	C	http://zдание.info/2389/2485/object/16573
18	г. Москва, ул. Автомоторная, вл. 6б, стр. 6	15 483,7	400 000 000	25 834	C	http://zдание.info/2389/2484/object/23562
19	г. Москва, ул. Электродная, вл. 8, стр. 2	5 719,5	130 000 000	22 729	C	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-elektrodnaya-ulica-148355645/
20	г. Москва, ул. 5-я Кабельная, д. 2бс1	5 108,1	141 600 000	27 721	C	http://zдание.info/2389/2484/object/20608

Таблица 11. Арендные ставки на производственно-складскую недвижимость в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Ставка, руб./кв. м	Источник
1	г. Москва, ул. Березовая аллея, вл. 5а	С	191,0	3 600	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/aganr_191_m_svao_1061371611
2	г. Москва, ул. Красная Сосна, 2	С	1 236,0	5 112	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1236_m_412191106
3	г. Москва, Юрловский проезд	С	340,0	3 529	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_340_m_1120492603
4	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 31Б	С	1 800,0	6 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1800_m_719007391
5	г. Москва, Алтуфьевское ш., 31Б	С	1 200,0	4 140	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_425073740
6	г. Москва, Илимская ул, д.1	С	883,0	5 500	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_pl_883_m2_m_altufevo_v_skladskom_364704238
7	г. Москва, район Лианозово, Илимская ул., 3С5	С	351,0	4 847	https://www.cian.ru/rent/commercial/152697718/
8	г. Москва, район Северное Медведково, Полярная ул., 31С1	С	500,0	4 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/155960613/
9	г. Москва, район Отрадное, Алтуфьевское ш., 37С1	С	421,0	5 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/153762998/
10	г. Москва, район Ярославский, Вешних Вод ул., д. 2Г	С	525,0	4 200	http://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2/3446/object/8881
11	г. Москва, Илимская ул., 3а	С	1000	4 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/152650921/
12	г. Москва, проезд Добролюбова, 3С1	С	300	4 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/150996290/

Тенденции и прогнозы

По прогнозам Colliers International, существенных изменений в структуре спроса в 2017 г. не произойдет, сегмент ритейлеров и дистрибьюторов будет поглощать наибольший объем качественных складских объектов. На текущий момент наблюдается интерес ряда ритейлеров к аренде блоков более 20 000 кв. м, в связи с чем объем сделок к концу 2017 г. будет сопоставим с показателем 2016 г. Как и в 2016 г. Московский регион предлагает большой объем качественных складских площадей в существующих проектах, поэтому ожидается, что основной объем сделок в 2017 г. будет заключен именно в существующих складских комплексах. На фоне стабильного спроса и умеренного ввода качественных складских объектов в Московском регионе доля вакантных площадей продолжит свое снижение.

3.6. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ I КВ. 2017 Г.²⁰

Общая ситуация

В I кв. 2017 г. в сегменте офисной недвижимости был введен только 1 объект класса В+ общей площадью 90 тыс. кв. м (ГВА). Сроки сдачи объектов, ожидающихся в I кв. 2017 г., переносятся. Так, объекты в составе ММДЦ «Москва-Сити» («Федерация-Восток» и «IQ-квартал») перенесены на II полугодие 2017 г, БЦ Neopolis – на I кв. 2018 г.

Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость:

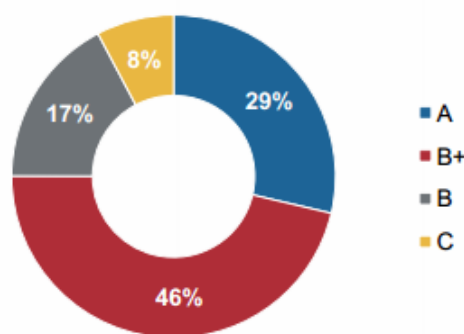
- БЦ «Сретенка, 18» (класс В+) площадью 21,5 тыс. кв. м выкуплен инвесткомпанией «Платформа».
- УК «Иткол» приобрела офисно-складской комплекс площадью 13 тыс. кв. м вблизи метро «Текстильщики».
- Компания «Галс-Девелопмент» продала офисное здание класса «А» площадью 4,13 тыс. кв. м, входящее в состав элитного комплекса «Сады Пекина». Условия сделки и покупатель не разглашаются.

Предложение

Объем ввода в I кв. 2017 г. составил 51,8 тыс. кв. м (GLA), что на 16% выше показателей предыдущего квартала и сопоставимо с результатами аналогичного периода 2016 года. Прирост общей площади составил 90,0 тыс. кв. м (ГВА).

По сравнению с 2015 годом, динамика вывода офисных площадей остаётся низкой (текущий показатель почти 2 раза ниже результата I кв. 2015 года). Весь введенный в I квартале 2017 г. объем относится к одному объекту сегмента В+, расположенному за пределами ТТК, в ЮЗАО.

Рисунок 8. Структура предложения по классам на конец I кв. 2017, % от общего объема



Спрос

На конец I кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 16,1%, снизившись относительно 4 кв. 2016 г. на 10,1% или 1,8 п.п. Второй квартал подряд отмечается снижение вакансии по всем классам: в классе А – до 21,3%; в классе В+ - до 14,3%; в классе В – до 9,2%; в классе С - до 8,4%. Наибольшая доля вакантных площадей предлагается в классе А за пределами ТТК – 29,6% (рост на 2,1% или 0,6 п.п. к 4 кв. 2016 г.). Внутри ТТК вакансия в классе А составила 16,9%, что в 1,8 раз меньше, чем вне ТТК. В классе В+

²⁰ Источник информации:

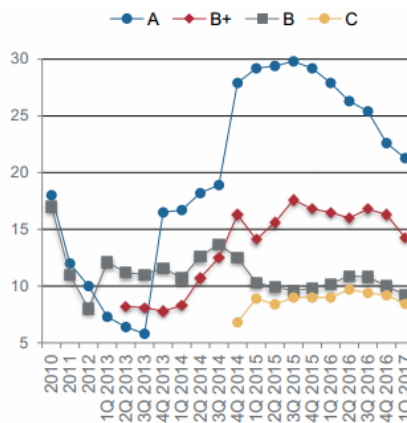
<http://nai-apart.ru/upload/iblock/252/Обзор%20рынка%20офисной%20недвижимости01квартал2017года.pdf>

отмечена явно выраженная тенденция к росту заполняемости площадей вне ТТК по сравнению с 4 кв.2016 г.– снижение вакансии с 19,2% до 16,0% (на 16,3%). Существенное снижение доли вакантных площадей произошло в классе С внутри ТТК: с 11,5% до 8,8% (на 23,1%).

ТОП-3 крупнейших сделок отчётного периода:

- Компания «Яндекс» арендовала 10,3 тыс.кв.м в бизнес-парке «Аврора» (класс А) под дополнительный офис;
- Французская фармкомпания АО «Сервье» стала арендатором 6,6 тыс. кв. м в БЦ класса А «Белые Сады»;
- Немецкая страховая компания ERGO заключила договор об аренде 3,2 тыс.кв. м в БЦ Silver City (класс А), сроком на 5 лет.

Рисунок 9. Динамика уровня вакансии по классам, %



Коммерческие условия

В 1 кв.2017 г. высококлассный сегмент показал прирост арендных ставок к 4 кв.2016 г.: в классе А – в среднем на 4,8%; в классе В+ - на 7,5%; классе В – на 4,7%. Наибольший вклад в рост арендных ставок в классе А внесли объекты с локацией внутри ТТК.

Средняя арендная ставка для класса А – 1 980 руб./кв. м./мес.* Ставки в классе В+ росли как за счёт объектов внутри ТТК, так и за счёт объектов за его пределами. Средняя ставка в классе В+ составила 1 430 руб./кв. м./мес., в классе В – 1 060 руб./кв. м./мес. Средневзвешенная ставка для сегмента В (В+ и В) составила 1 310 руб./кв. м./мес. На фоне роста ставок сократился разрыв между классами А и В+ (с 30% до 28%), увеличилась дистанция между классами В и В+ (с 20% до 22%). Относительная разница между классами С и В осталась на прежнем уровне.

Рисунок 10. Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2017 г. (без учета НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	1 980	23 760
ЦДР	2 130	25 560
вне ЦДР, внутри ТТК	2 100	25 200
вне ТТК	1 350	16 200
Класс В+		
в среднем	1 430	17 160
ЦДР	1 770	21 240
вне ЦДР, внутри ТТК	1 420	17 040
вне ТТК	1 170	14 040
Класс В		
в среднем	1 110	13 320
ЦДР	1 390	16 680
вне ЦДР, внутри ТТК	1 280	15 360
вне ТТК	1 000	12 000
Класс С		
в среднем	880	10 560
ТТК	1 050	12 600
вне ТТК	810	9 720

3.7. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по аренде офисной недвижимости в локациях, сопоставимых с местоположением объекта оценки.

Анализ показал, что арендные ставки объектов офисного назначения класса находятся в диапазоне от 5 953 до 12 000 руб./кв. м/в год с учетом НДС.

Выборка офисной недвижимости представлена в таблице ниже.

Таблица 12. Арендные ставки на офисную недвижимость в локациях, сопоставимых с местоположением объекта оценки

№ п/п	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Ставка, руб./кв. м	Источник
1	г. Москва, Сигнальный проезд, 19С2	С	218,0	9 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/156903121/
2	г. Москва, Сельскохозяйственная ул., 12А	С	188,0	9 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/156907694/
3	г. Москва, проезд Серебрякова, 6С3	С	540,0	9 909	https://www.cian.ru/rent/commercial/143303335/
4	г. Москва, Берёзовая аллея, 12А	С	560,0	12 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_560_m_v_ruki_ot_50kv.metrov_1003052323
5	г. Москва, ул. Вересковая, д. 8	С	125	9 600	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_125_m_945910672
6	г. Москва, Алтуфьевское ш., 35, стр. 1	С	251,9	9 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_251.9_m_1178249353
7	г. Москва, Путевой проезд, 14к2	С	1 276,4	9 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1276.4_m_819378034
8	г. Москва, ул. Корнейчука, 3	С	154,2	6 549	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_154.2_m_1125645884
9	г. Москва, Ротерга ул.	С	165,0	8 136	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_165_m_593096445
10	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100 стр. 2	С	127,0	5 953	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_127_m_1135237938
11	г. Москва, 3-я Мытищинская ул., 16С21б	С	515,0	10 992	https://www.cian.ru/rent/commercial/156931763/

3.8. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНЫ КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

Условия рынка

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Для определения величины торга при совершении сделок Оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2017, 2017 г.) табл. 61, стр. 100. Согласно данному справочнику величина корректировки на торг при продаже производственно-складской недвижимости находится в диапазоне от 11% до 12% (среднее значение 12,5%), а при аренде величина корректировки на торг находится в диапазоне от 9% до 11% (среднее значение 10%).

Для объектов офисного назначения величина корректировки для аренды составляет 7,0-10,0% (среднее значение 8,5%)

Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости характеризуется такими параметрами, как административный округ, район, адрес расположения, транспортная доступность, типичное использование окружающей застройки.

При этом Оценщик обнаружил зависимость стоимости объекта от направления (север, восток, юг и запад), на котором находится объект недвижимости. Корректировка на направление вносится, если направление объекта оценки отличается от направления аналога. Корректировка рассчитывалась на основании данных, опубликованных в открытых источниках и представлена в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет корректировки на местоположение (направление)²¹

№ п/п	Направление	Средняя заявленная арендная ставка, руб./кв. м в год	Корректировка, %
1	Юг	3 500	0,0%
2	Запад	3 700	-5,4%
3	Север	3 700	-5,4%
4	Северо-Восток	3 500	0,0%
5	Восток	3 300	6,1%
6	Юго-Восток	3 400	2,9 %

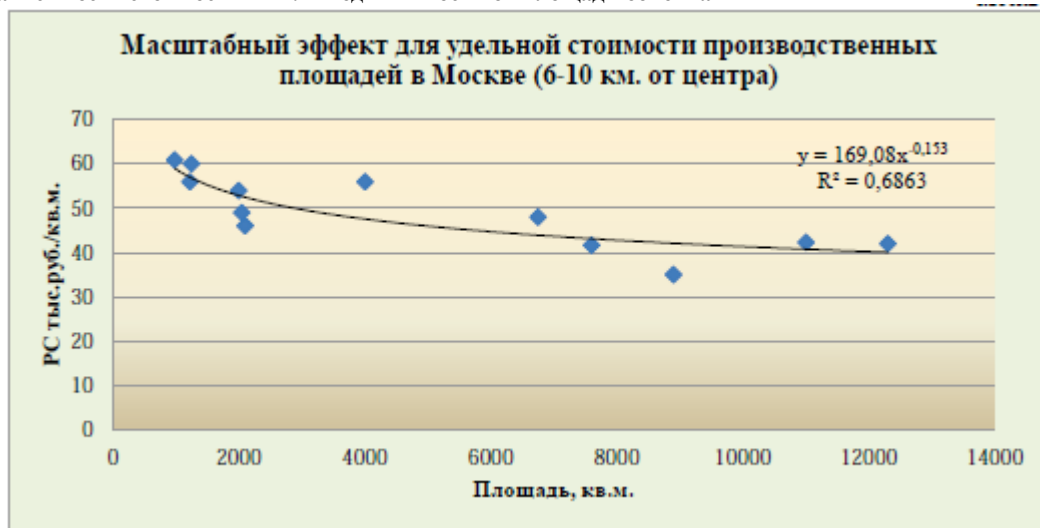
Анализ физических характеристик объекта

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Корректировка на общую площадь была рассчитана для объектов производственно-складского назначения.

Данные о влиянии площади на стоимость объектов производственно-складского назначения были взяты на основании данных «Сборника рыночных корректировок» СРК-17, стр. 87.

Рисунок 11. Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта



В рассматриваемом случае зависимость для объектов производственно-складского назначения может быть описана следующей функцией:

$$Y = 169,08 * (X)^{-0,153},$$

где:

Y – относительный коэффициент корректировки, руб./кв. м;

X – площадь объекта.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\text{П}} = \frac{K_{\text{ОО}}}{K_{\text{ОА}}} - 1$$

где:

K_П – размер корректировки на площадь помещения

K_{ОО} – рассчитанное значение коэффициента корректировки для объекта оценки,

K_{ОА} – рассчитанное значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

²¹ Источник информации:

<https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/596/documents/ru/2016kfindustrialmarketreportmscrus-4507.pdf>

Состав площадей

Помещения, имеющие разное функциональное назначение, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках Отчета применялась корректировка на состав площадей в соответствии с функциональным назначением.

Корректировки на состав помещений в производственно-складских комплексах определялась на основании данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости - 2016, Том 1 Часть 1 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", издание 4-е под редакцией Лейфера Л. А. (стр. 244, табл. 84).

Таблица 14. Корректирующие коэффициенты²²

Показатель	Значение	Корректировка, %
<i>Продажа</i>		
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	54,00%
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	-27,00%
<i>Аренда</i>		
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,55	55,00%
Отношение удельной аренной ставки неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,72	-28,00%

Корректировка на состав площадей рассчитана по следующей формуле:

$$K_{сп} = \frac{(\text{Дпр. ОО} + \text{Днеот.пр. ОО} \times \text{Ннеот.пр.} + \text{Доф. ОО} \times \text{Ноф.})}{(\text{Дпр. АН} + \text{Днеот.пр. АН} \times \text{Ннеот.пр.} + \text{Доф. АН} \times \text{Ноф.}) - 1},$$

где:

K_{сп} - корректировка на состав площадей;

Дпр. ОО, Дпр. АН - доля производственно-складской отапливаемой площади в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

Днеот.пр. ОО, Д неот.пр. АН - доля производственно-складской неотапливаемой площади в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

Доф. ОО, Доф. АН - доля офисной площади в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

Ноф. - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости офисных помещений и отапливаемых производственно-складских помещений;

Ннеот.пр. - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости неотапливаемых производственно-складских помещений и отапливаемых производственно-складских помещений.

Материал стен

Объекты, имеющие различную капитальность ограждающих конструкций, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках Отчета применялась корректировка на материал стен.

Отношение удельных показателей для объектов с различной капитальностью определялось на основании данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости - 2016, Том 1 Часть 1 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", издание 4-е под редакцией Лейфера Л. А. (стр. 203, табл. 69).

Таблица 15. Корректирующие коэффициенты²³

Показатель	Значение	Корректировка, %
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей/профлиста к удельной цене кирпичного/ бетонного (капитального) объекта	0,81	-19,00%

Корректировка на материал стен рассчитана по следующей формуле:

²² *Источник информации:* Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 1 Часть 1 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", издание 4-е под редакцией Лейфера Л. А.

²³ *Источник информации:* Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 1 Часть 1 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", издание 4-е под редакцией Лейфера Л. А.

$$K_{сп} = \frac{(Дк/б. ОО + Дс/п. ОО \times Nc/п..)}{(Дк/б. АН + Дс/п. ОО \times Nc/п.)} - 1,$$

где:

K_{сп} - корректировка на состав площадей;

Дк/б. ОО, Дк/б. АН - доля площадей с ограждающими конструкциями из кирпича/бетона объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Дс/п. ОО, Дс/п. АН - доля площадей с ограждающими конструкциями из сендвич панелей/профлиста объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

Nc/п. - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости объекта из сендвич-панелей/профлиста и кирпичного / бетонного (капитального) объекта.

Обеспеченность земельным участком

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо вносить корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки 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:

Величина S_i 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;

S_{ai} - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м. общей площади здания для i-того аналога;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S_i * CЗУ$$

где:

CЗУ - стоимость 1 кв. м. земельного участка.

3.9. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Общая ситуация

Интерес инвесторов к приобретению участков промышленного назначения держится на стабильном уровне. Земли промышленного назначения в Москве и области теперь интересуют прежде всего российских производителей, которым из-за смены геополитической обстановки приходится переводить собственное производство из-за границы в Россию. Наиболее популярно сегодня развитие производств на южном, восточном и юго-восточном направлениях, поскольку в этих районах региона происходит рост качества инфраструктуры и улучшается транспортная доступность.

Предложение

Земельные участки под промышленную застройку встречаются на всех направлениях от МКАД, предложений особенно много на юге, юго-востоке и востоке Московского региона. Также наглядно видна дифференциация участков по стоимости за сотку: наиболее дорогие участки расположены внутри МКАД, по мере удаленности от МКАД удельная стоимость участков падает.

Обращает на себя незначительное количество предложений по Минскому, Киевскому и Рублево-Успенскому направлениям, также не слишком насыщены Ярославское, Дмитровское и Рижское направления, что связано с их функциональной ориентацией. Обилие водоемов на севере области, престижность направлений на западе обеспечивают привлекательность участков под коттеджную застройку. Предложение промышленных земель на данных направлениях ограничено.

Обычно на рынке выставляются земли промышленного назначения двух типов: те, на которых расположены старые промышленные объекты, которые проще снести, чем реконструировать, и земли промышленности, расположенные в "чистом поле". У земель первого типа проблемы со старыми коммуникациями, вторые

дороги для инвестора, так как их продают, как правило, собственники земельных участков, которые не смогли их освоить.

Инвестор предпочитает напрямую договориться о выделении земель с представителями местной власти или с государственными структурами, в ведении которых находятся земли промышленности, на условиях аренды с правом выкупа в дальнейшем. Инвесторы хотят минимизировать свои затраты, не вкладываясь в покупку земельных участков, местным органам власти выгодны строительство и регистрация предприятий на их территории, так как создаются рабочие места и происходит пополнение бюджета за счет налоговых поступлений.

Спрос

Максимальным спросом пользуются участки площадью 0,5–2 га, расположенные недалеко от трассы с удобным подъездом к участку. Также плюсом является обеспеченность инфраструктурой: достаточный объем электрической мощности, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации.

Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Москвы и области. Также интерес представляет западное направление (Минское, Можайское, Новорижское шоссе), но доступных предложений в данный момент здесь практически нет. Наименее востребованы участки восточного и юго-восточного направлений ввиду сложной транспортной ситуации.

У покупателей по-прежнему востребованы участки на первой линии основных трасс. Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории "земли сельскохозяйственного назначения" продаются значительно быстрее, их цена стабильно растет. Можно говорить о развитии рынка земельных участков как инвестиционного продукта.

Потенциальные покупатели — в основном средние российские компании или спекулянты, которые приобретают такие земли для последующей перепродажи, а также под строительство складских помещений или сборочных цехов. Следует подчеркнуть, что это именно потенциальные покупатели: реальных сделок на рынке мало. Процесс подготовки участка к выходу на промышленное строительство может занимать один-два года. Процедура получения разрешительной документации, проектирования и подвода коммуникаций все еще остается долгой и сложной.

Финансовые условия

Исполнителем был произведен анализ предложений по продаже земельных участков промышленного назначения в локации оцениваемого объекта. Данный анализ представлен в таблице ниже.

Таблица 16. Анализ предложений на рынке продажи земельных участков для размещения производственно-складских объектов, расположенных в г. Москве

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Вид передаваемых прав	Источник
1	Москва, район Черганово Центральное, Дорожная ул., 8	3800	27 500 000	7 237	Право долгосрочной аренды	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_promnaznacheniya_62_9760926
2	Москва, район Москворечье-Сабурово, пер. 1-й Котляковский, 3	12000	70 000 000	5 833	Право долгосрочной аренды	https://www.cian.ru/sale/suburban/155447737/
3	Москва, район Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 30	23000	170 000 000	7 391	Право долгосрочной аренды	https://www.cian.ru/sale/suburban/153438823/
4	Москва, переулок Котляковский 1-й, 4А	3660	29 290 000	8 003	Право долгосрочной аренды	http://www.kvmeter.ru/objects/11490284/
5	Москва, Чечерский проезд, 43	5200	40 000 000	7 692	Право долгосрочной аренды	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_promnaznacheniya_85_0868890
6	Москва, район Метрогородок, 1-й Иртышский пр., вл. 1	7544	50 000 000	6 628	Право долгосрочной аренды	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75.4_sot_promnaznacheniya_515895470
7	г. Москва, район Отрадное, ул. Поморская, вл. 29	7200	70 000 000	9 722	Право долгосрочной аренды	http://cre.miel.ru/docs/94/pomorskaya.pdf
8	г. Москва, район Медведково, ул. Полярная, вл. 37	1677	17 000 000	1 0137	Право долгосрочной аренды	https://www.cian.ru/sale/suburban/155070233/

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Вид передаваемых прав	Источник
9	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 35а	7196	32 000 000	4 447	Право долгосрочной аренды	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/18120.html
10	г. Москва, район Очаково-Матвеевское, ул. Рябинова, вл. 34	11700	125 000 000	10 684	Право долгосрочной аренды	http://www.1000dosok.ru/doski.php?n=3645790&t=05-02
11	г. Москва, район Дмитровский, ул. Ижорская, вл. 13а, стр. 2	4089	55 000 000	13 451	Право долгосрочной аренды	http://zдание.info/3586/3588/object/14595
12	г. Москва, район Тушино Северное, ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, корп. 1	8 000	49 700 000	6 213	Право долгосрочной аренды	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1215629637

Таким образом, на основании произведенного анализа можно сделать вывод о том, стоимость предложения земельных участков для размещения производственно-складских объектов, расположенных в локации объекта оценки и соседних округах, составляет 4 447-13 451 руб./кв. м.

3.10. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Состав передаваемых прав

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды). Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №19) и приведена в таблице ниже.

Таблица 17. Корректировка на состав передаваемых прав²⁴

Наименование коэффициента	Значение
Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	0,932
Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности	1,07
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)	7,3%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)	-6,8%

Условия рынка

- Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Для определения величины торга при совершении сделок Оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2017, 2017 г.) табл. 61, стр. 100. Согласно данному справочнику величина корректировки на торг при продаже земельных участков находится в диапазоне от 9% до 11% (среднее значение 10%).

Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости характеризуется такими параметрами, как административный округ, район, адрес расположения, транспортная доступность, типичное использование окружающей застройки.

При этом Оценщик обнаружил зависимость стоимости объекта от направления (север, восток, юг и запад), на котором находится объект недвижимости. Корректировка на направление вносится, если направление объекта оценки отличается от направления аналога.

Анализ физических характеристик объекта

- Общая площадь

²⁴ Источник информации: Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №19) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича.

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании сборника рыночных корректировок (СРК) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича. В соответствии с данным сборником регрессионное уравнение зависимости стоимости земельного участка от площади выглядит следующим образом:

$$PC = 53\ 039 * S_{зу}^{-0,161}$$

где:

PC – рыночная стоимость,
S_{зу} – площадь земельного участка.

Таким образом корректировка на площадь земельного участка рассчитывается на основании формулы:

$$К_{пл} = 53\ 039 * S_{оо}^{-0,161} / 53\ 039 * S_{оа}^{-0,161}$$

где

К_{пл} – корректировка на площадь земельного участка,
S_{оо} – площадь объекта оценки,
S_{оа} – площадь объекта-аналога.

- Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Для определения величины корректировки на наличие/отсутствие тех или иных коммуникаций Оценщик использовал данные портала СтатРиелт, значения корректировок представлены в таблице ниже.

Таблица 18. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций²⁵

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка на обеспеченность, %	Корректировка на отсутствие, %
1	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,13	1,11	11%	-10%
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,09	9%	-8%
3	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в рабочем состоянии)	1,07	1,12	1,10	10%	-9%
4	Обеспеченные канализацией центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,08	8%	-7%
5	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,11	1,18	1,15	15%	-13%
6	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,09	1,18	1,14	14%	-12%

- Наличие ж/д ветки на ЗУ

Наличие на земельном участке железнодорожной ветки – это один из главных ценообразующих факторов стоимости земельного участка под индустриальную застройку.

²⁵ Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-stoimosti-zemli/951-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>

Таблица 19. Наличие железнодорожной ветки на земельном участке²⁶

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,13	1,15	1,17

Основные выводы

- По итогам I квартала 2017 г. общее предложение качественных складских площадей класса А и В в Московском регионе составило около 12,85 млн кв. м.
- Объем ввода в I квартале 2017 г. на 23% превысил аналогичный показатель 2016 г.
- По итогам I квартала 2017 г. объем сделок покупки и аренды в Московском регионе составил 153 тыс. кв. м.
- Наибольший объем спроса на складские объекты в Московском регионе в I квартале 2017 г. сформирован ритейлерами и дистрибьюторами.
- В связи с умеренным вводом спекулятивных объектов доля вакантных площадей в Московском регионе постепенно снижается.
- Цены предложений объектов производственно-складского назначения класса "С" находятся в диапазоне от 26 000 до 67 000 руб./кв. м с учетом НДС.
- Арендные ставки объектов производственно-складского назначения класса "С" находятся в диапазоне от 4 200 до 7 600 руб./кв. м/в год с учетом НДС.
- Ставки капитализации для производственно-складской недвижимости находятся в диапазоне от 12,0% до 13,0%.
- В соответствии с рыночными данными уровень вакантности для складских объектов находится в диапазоне от 9,6% до 12,2%, в среднем – 10,4%.

Оценщиком были найдены предложения по продаже и аренде объектов производственно-складского назначения, расположенных в СВАО и соседних округах г. Москвы. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средневзвешенной цене и арендной ставке за 1 кв. м вышеназванных площадей.

Таблица 20. Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м производственно-складской недвижимости

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	средневзвеш. из выборки
1 800 – 15 483,7	22 729	66 667	41 177

Таблица 21. Диапазон арендных ставок производственно-складской недвижимости

Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м в год с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	средневзвеш. из выборки
190,0 - 1236,0	3 529	6 000	4 652

- Сохраняется замедление темпов вывода на рынок новых офисных площадей. За 1 кв.2017 г. введён объём, сопоставимый с аналогичным периодом 2016 г., но в 2 раза меньший, чем за 1 кв. 2015 г.
- На конец 1 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 16,1%.
- В 1 кв.2017 г. высококлассный сегмент показал прирост арендных ставок к 4 кв.2016 г.: в классе А – в среднем на 4,8%; в классе В+ - на 7,5%; классе В – на 4,7%.
- На фоне повышения ставок в высококлассном сегменте, класс С демонстрирует снижение: 3,3% по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Оценщиком были найдены предложения по аренде объектов офисного назначения, расположенных в СВАО и соседних округах г. Москвы. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средневзвешенной цене и арендной ставке за 1 кв. м вышеназванных площадей.

Таблица 22. Диапазон арендных ставок офисной недвижимости

Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м в год с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	средневзвеш. из выборки
125,0 – 1276,4	5 953	12 000	9 104

²⁶ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2016

- Интерес инвесторов к приобретению участков промышленного назначения держится на стабильном уровне.
- Земельные участки под промышленную застройку встречаются на всех направлениях от МКАД, предложений особенно много на юге, юго-востоке и востоке.
- Максимальный спросом пользуются участки площадью 0,5–2 га, расположенные недалеко от трассы с удобным подъездом к участку.
- У покупателей по-прежнему востребованы участки на первой линии основных трасс.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков с видами разрешенного использования ВРИ-9 в Москве, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости 1 кв. м.

Таблица 23. Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м ЗУ производственно-складского назначения

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	средневзвеш. из выборки
1 677 – 23 000	4 447	13 451	8 120

3.11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

При определении стоимости наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая разрешенность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Согласно подтверждающим права документам (Выписка из ЕГРП № 00-00-4001/5128/2016-3795 от 29.11.2016 г.) общая площадь объектов капитального строительства составляет 4 487,7 кв. м (стр. 1 – 2 766,4 кв. м, стр. 2 – 1 721,3 кв. м). Согласно технической документации (Технические паспорта на здания), также данным Публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>) общая площадь объектов капитального строительства составляет 5 207,2 кв. м (стр. 1 – 3 258,8 кв. м, стр. 2 – 1 948,4 кв. м).

Приведение в полное соответствие реальных площадей с регистрационными документами в общем случае можно осуществить двумя путями: зарегистрировать изменения в площадях и планировках или физически устранить последствия перепланировок и перестроек. Очевидно, что с точки зрения здравого смысла, а также экономии средств и времени, наиболее предпочтителен вариант регистрации в установленном законодательно порядке произведенных перепланировок.

Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

- II этап – анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 № 137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Рисунок 12. Территория расположения объекта оценки согласно данным Генерального плана развития Москвы до 2025 г.²⁷



Рисунок 13. Условные обозначения территориального деления г. Москвы²⁸

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, в т.ч.:	
	- многофункциональные общественные зоны, в т.ч.:
	- многофункциональные парковые зоны
	- специализированные общественные зоны, в т.ч.:
	- в составе особо охраняемых природных территорий
2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, в т.ч.:	
	- зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
	- зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
	- зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, в т.ч.:	
	- промышленные зоны
	- коммунальные зоны
	- специальные зоны, в т.ч.:
	- в составе особо охраняемых природных территорий
4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ	

Результаты анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного приведены в таблице ниже.

²⁷ Источник информации: <http://gostrf.com/normadata/1/4293817/4293817085.pdf>

²⁸ Источник информации: <http://gostrf.com/normadata/1/4293817/4293817085.pdf>

Таблица 24. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	<p>В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p> <p>Категория оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Согласно данным Генерального плана развития Москвы до 2025 г., территория, на которой расположен оцениваемый объект, относится к промышленной зоне, что подтверждается данными Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы.²⁹</p> <p>Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к выводу, что единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка является использование его для размещения объектов производственно-складского назначения, остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности</p>
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок расположен в северной части города, между ТТК и МКАД в сложившейся промышленной зоне города. С точки зрения экономической целесообразности на земельном участке возможно возведение производственно-складского объекта. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для расположения производственно-складских объектов ввиду его локального местоположения.
Вывод	Оценщик проанализировал существующее использование земельных участков в районе расположения объекта оценки и установил, что наиболее востребованным вариантом использования является застройка зданиями производственно-складского назначения. Данный вариант использования физически возможен, финансово осуществим и максимально эффективен. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно незастроенного является его текущее использование для размещения производственно-складской недвижимости

2 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемых объектов. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечает всем современным требованиям.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их текущее назначение — производственно-складское.

²⁹ Источник информации: <http://www.mka.mos.ru/mka/mka.nsf>

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки производился доходным и сравнительным подходами с последующим согласованием результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, так как на рынке представлено достаточно информации о ценах предложений, в рамках доходного подхода – метод прямой капитализации.

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Методология оценки земельных участков изложена в Распоряжении Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р. и Распоряжении Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р. Краткое описание методов оценки земельных участков приведено ниже.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ

На рынке представлено достаточное количество предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости. Учитывая во внимание все вышесказанное, Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

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

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- тексты объявлений предложений о продаже содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м земельного участка, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м земельных участков;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за 1 кв. м».

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

В процессе реализации метода выделения Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Таблица 25. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода для земельных участков

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
3. Условия продажи	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени
4. Характеристики месторасположения объекта	Административный округ Район Адрес расположения Направление Транспортная доступность Инфраструктура
5. Физические характеристики объекта	Площадь объекта Рельеф Наличие (отсутствие) коммуникаций
6. Экономические характеристики объекта	Категория земельного участка Разрешенный вид использования земельного участка Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

РЕПРЕЗЕНТАТИВНАЯ (ПРЕДСТАВИТЕЛЬНАЯ) ВЫБОРКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее

близки к характеристикам оцениваемых объектов. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из нижеуказанных источников.

Таблица 26. Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	www.avito.ru www.cian.ru www.realty.dmir.ru

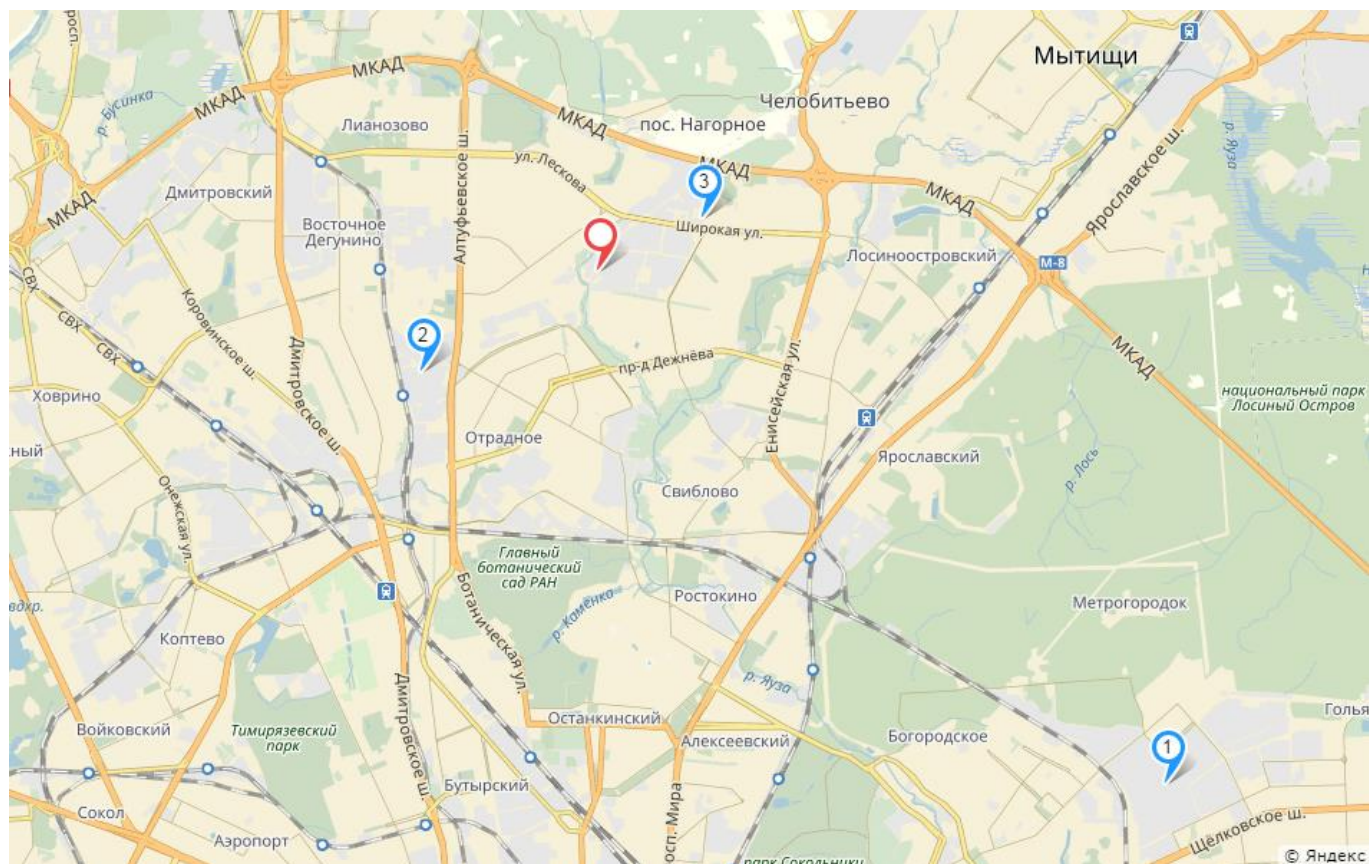
Результаты анализа рынка представлены в р. 3.5, 3.7 Отчета, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов. Сбор и проверка дополнительной (уточняющей) информации по объектам-аналогам, осуществлялось с помощью различных сайтов в Интернете.

Таблица 27. Репрезентативная выборка объектов-аналогов, используемых при определении рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Краткое описание земельного участка	Земельный участок, предназначенных для эксплуатации зданий производственно-складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок, предназначенных для эксплуатации зданий производственно-складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок, предназначенных для эксплуатации зданий производственно-складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок, предназначенных для эксплуатации зданий производственно-складского назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Характеристики месторасположения земельного участка	г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5б	г. Москва, 1-й Иртышский пр., вл. 1	г. Москва, ул. Поморская, вл. 29	г. Москва, ул. Полярная, вл. 37
	СВАО, район Южное Медведково	ВАО, район Метрогородок	СВАО, район Отрадное	СВАО, район Медведково
	м. "Бибирево"	м. "Бульвар Рокоссовского"	м. "Отрадное"	м. "Медведково"
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенный вид использования земельного участка	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Для строительства и дальнейшей эксплуатации складской базы	участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)	объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)
Вид разрешенного использования по классификатору	ВРИ-9	ВРИ-9	ВРИ-9	ВРИ-9
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0005005:4	77:03:0002005:37	77:02:0007002:82	77:02:0005002:1008
Площадь земельного участка, кв. м	12 822,00	7 544,0	7 200,0	1 677,0
Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций (Коммуникации по границе)	Коммуникации по границе	Получены и оплачены ТУ на электричество, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Цена предложения, руб., с учетом НДС	-	50 000 000	70 000 000	17 000 000

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м, с учетом НДС	-	6 628	9 722	10 137
Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75.4_sot._promnaznacheniy a_515895470	http://cre.miel.ru/docs/94/pomorskaya.pdf	https://www.cian.ru/sale/suburban/1550702 33/

Рисунок 14. Месторасположение земельного участка и объектов-аналогов на карте г. Москвы³⁰



³⁰ Источник информации: <http://maps.yandex.ru/> (Оцениваемый объект отмечен красным маркером, объекты-аналоги – синим маркером. Номер маркера соответствует номеру объекта-аналога).

АНАЛИЗ РАЗЛИЧИЙ В УРОВНЯХ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ (ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ)

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

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0%.

Таблица 28. Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
2. Состав передаваемых прав на объект	
3. Условия продажи	Изменение цен во времени
4. Характеристики месторасположения объекта	Транспортная доступность Инфраструктура
5. Физические характеристики объекта	Рельеф
6. Экономические характеристики объекта	Категория земельного участка Разрешенный вид использования земельного участка Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

В таблицах ниже представлены перечни элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Таблица 29. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
2. Состав передаваемых прав на объект	
3. Условия продажи	Отличие цены предложения от цены сделки
4. Характеристики месторасположения объекта	Направление
5. Физические характеристики объекта	Площадь объекта Наличие (отсутствие) коммуникаций

ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**Корректировка на состав передаваемых прав**

На оцениваемый земельный участок оформлено право долгосрочной аренды, как и на объекты-аналоги. Внесение корректировки не требуется.

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Информация о размере корректировки на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно "Сборнику рыночных корректировок" (СРК-2017, 2017 г.).

Таблица 30. Корректировка на торг³¹

Показатель	Значение корректировки на торг, %		
	мин. значение	макс. значение	среднее
Скидка на уторгование цен предложений земельных участков	-9,00%	-11,00%	-10,00%

Учитывая текущую экономическую ситуацию, а также стагнацию рынка недвижимости, к стоимости объектов-аналогов применена понижающая корректировка на уровне среднего значения указанного диапазона в размере 10,00%.

³¹ Источник информации: "Сборник рыночных корректировок" (СРК-2017, 2017 г.), табл. 61, стр. 100

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены между ТТК и МКАД в промышленных зонах города, характеризуются хорошей транспортной доступностью и находятся в непосредственной близости от основных магистралей города.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в СВАО и ВАО и имеют общие границы, сопоставимы по экономическому потенциалу, поэтому корректировка на округ, район и адрес расположения не вводится.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение не вводить корректировку на округ, район и адрес расположения.

Оцениваемый объект расположен в северо-восточном направлении, как и объекты-аналоги №2 и №3. Объект-налог №1 находится в восточном направлении.

Корректировка вводилась только на направление. К стоимости объекта-аналога №1 применена корректировка в размере 6,1%.

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь. Алгоритм расчета приведен в р. 3.8 Отчета.

Таблица 31. Расчет корректировки на общую площадь

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Общая площадь объекта	[кв. м]	12 822,00	7 544,00	7 200,00	1 677,00
Корректировка	[%]		-5,3%	-6,0%	-25,7%

Корректировка на наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректирующие коэффициенты приведены в р. 3.8 Отчета.

Поскольку у объекта-аналога №2 получены технические условия на электричество, а остальные коммуникации находятся по границе участка, к его стоимости вносилась понижающая корректировка в размере -7,8%.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/|S_{1...n}|}{1/|S_1| + 1/|S_2| + \dots + 1/|S_n|}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1...n} – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.

Таблица 32. Расчет стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения земельного участка, руб./кв. м без учета НДС		5 617	8 239	8 591
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	5 617	8 239	8 591
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	5 617	8 239	8 591
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	5 617	8 239	8 591
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	5 055	7 415	7 732
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС		5 055	7 415	7 732
Характеристики месторасположения земельного участка	г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5б	г. Москва, 1-й Иртышский пр., вл. 1	г. Москва, ул. Поморская, вл. 29	г. Москва, ул. Полярная, вл. 37
	СВАО, район Южное Медведково	ВАО, район Метрогородок	СВАО, район Отрадное	СВАО, район Медведково
	м. "Бибирево"	м. "Бульвар Рокоссовского"	м. "Отрадное"	м. "Медведково"
Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	6,1%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	5 361	7 415	7 732
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	5 361	7 415	7 732
Разрешенный вид использования земельного участка	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Для строительства и дальнейшей эксплуатации складской базы	участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)	объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)
Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	5 361	7 415	7 732
Общая площадь земельного участка, сотка	12 822,0	7 544,00	7 200,00	1 677,00
Корректировка на размер общей площади, %	-	-8,2%	-8,9%	-27,9%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	4 923	6 757	5 572
Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Корректировка на рельеф (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	4 923	6 757	5 572
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	4 923	6 757	5 572
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	4 923	6 757	5 572
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	4 923	6 757	5 572
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Получены и оплачены ТУ на электричество, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,0%	-7,8%	0,0%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м без учета НДС	-	4 923	6 228	5 572
Сумма абсолютных величин корректировок	-	24,25%	26,71%	37,93%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,12	3,74	2,64
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	39,26%	35,64%	25,10%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на земельный участок, руб./кв. м без учета НДС	5 551			
Стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок, относящегося к объекту оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, округленно, руб. без учета НДС	71 174 446			

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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 совершаемых 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.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Основные этапы процедуры оценки методом сравнения продаж:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Подбор объектов-аналогов для проведения расчетов, а также обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.
- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки³².

32 "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

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

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

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.*

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

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Учитывая специфику оцениваемых объектов, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж Оценщик выделил элементы сравнения, представленные в табл. ниже.

Таблица 33. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода для объектов производственно-складского назначения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
3. Условия продажи	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени
4. Характеристики месторасположения объекта	Административный округ Район Адрес расположения Направление Транспортная доступность Инфраструктура
5. Физические характеристики объекта	Площадь объекта Состав площадей Состояние отделки Наличие ж/д ветки Плотность застройки Наличие ГПМ Материал стен Наличие (отсутствие) парковки Наличие (отсутствие) коммуникаций
6. Экономические характеристики объекта	Класс объекта Назначение

РЕПРЕЗЕНТАТИВНАЯ (ПРЕДСТАВИТЕЛЬНАЯ) ВЫБОРКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Таблица 34. Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	www.avito.ru www.cian.ru www.realty.dmir.ru www.cre.miel.ru

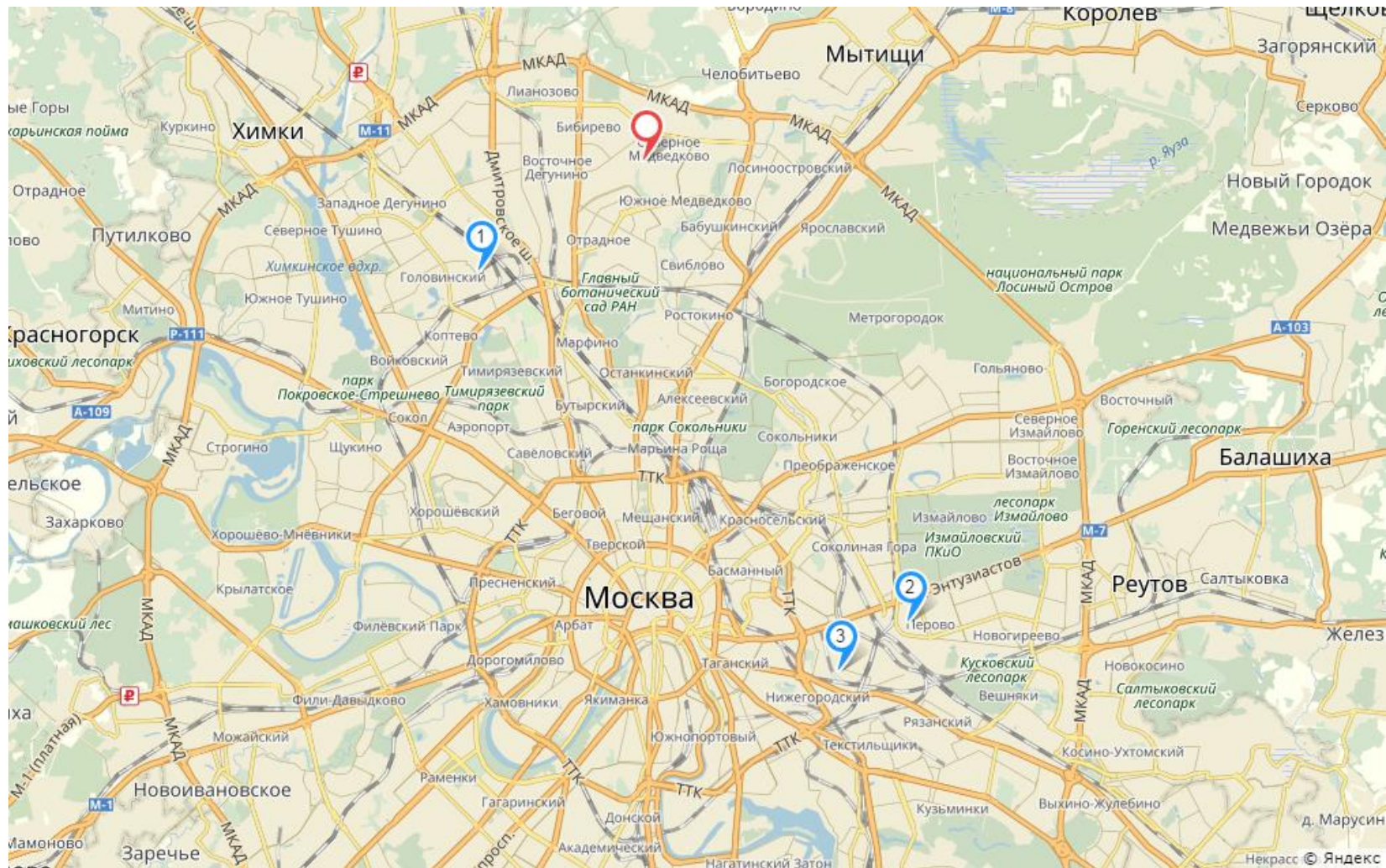
Результаты вышеизложенного представлены в таблицах ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а также по результатам обзвона.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Таблица 35. Репрезентативная выборка объектов-аналогов, используемых при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5б	г. Москва, ул. Автомоторная, вл. 6б, стр. 6	г. Москва, ул. Электродная, вл. 8, стр. 2	г. Москва, ул. 5-я Кабельная, д. 2бс1
	СВАО, район Южное Медведково	САО, район Головинский	ВАО, район Перово	ЮВАО, район Лефортово
	м. "Бибирево"	м. "Лихоборы"	м. "Шоссе Энтузиастов"	м. "Нижегородская"
Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв. м	12 822,00	9 446,00	2 917,00	3 563,00
Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)	Эксплуатации производственного здания для обработки металла (код 2011210)	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0005005:4	77:09:0001029:65	77:03:0006001:24	77:04:0001016:109
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	5 207,20	15 483,70	5 719,50	5 108,10
Площадь отапливаемых складских помещений, кв. м	3 753,70	12 483,70	2 232,50	4 476,10
Доля отапливаемых складских помещений, %	72,1%	80,6%	39,0%	87,6%
Площадь неотапливаемых складских помещений, кв. м	0,00	0,00	2 152,00	0,00
Доля неотапливаемых складских помещений, %	0,0%	0,0%	37,6%	0,0%
Площадь помещений ангаров, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь административных помещений, кв. м	1 453,50	3 000,00	1 335,00	632,00
Доля административных помещений, %	27,9%	19,4%	23,3%	12,4%
Класс объекта недвижимости	"С"	"С"	"С"	"С"
Наличие (отсутствие) ж/д ветки	Нет	Нет	Есть	Нет
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена предложения (с учетом НДС), руб.		400 000 000	130 000 000	141 600 000
Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	-	25 834	22 729	27 721
Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	https://kvadroom.ru/prodaja-slkadov/105683543/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-elektrodnaya-ulica-148355645/	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-5ya-kabelnaya-ulica-149522421/

Рисунок 15. Месторасположение земельного участка и объектов-аналогов на карте г. Москвы³³

³³ Источник информации: <http://maps.yandex.ru/> (Оцениваемый объект отмечен красным маркером, объекты-аналоги – синим маркером. Номер маркера соответствует номеру объекта-аналога).

АНАЛИЗ РАЗЛИЧИЙ В УРОВНЯХ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ (ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ)

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

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0%.

Таблица 36. Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
2. Состав передаваемых прав на объект	
3. Условия продажи	Изменение цен во времени
4. Характеристики месторасположения объекта	Транспортная доступность Инфраструктура
5. Физические характеристики объекта	Состояние отделки Наличие (отсутствие) парковки Наличие (отсутствие) коммуникаций
6. Экономические характеристики объекта	Класс объекта Назначение

В таблицах ниже представлены перечни элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Таблица 37. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом производственно-складского назначения и объектами-аналогами

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
2. Состав передаваемых прав на объект	
3. Условия продажи	Отличие цены предложения от цены сделки
4. Характеристики месторасположения объекта	Направление
5. Физические характеристики объекта	Плотность застройки Площадь объекта Состав площадей Материал стен Наличие ж/д ветки

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества**Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг**

Информация о размере корректировки на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно "Сборник рыночных корректировок" (СРК-2017, 2017 г.).

Таблица 38. Корректировка на торг³⁴

Показатель	Значение корректировки на торг, %		
	мин. значение	макс. значение	среднее
Скидка на уторгование цен предложений производственно-складских объектов	-10,0%	-15,00%	-12,5%

Учитывая текущую экономическую ситуацию, а также стагнацию рынка недвижимости, к стоимости объектов-аналогов применена понижающая корректировка на уровне максимального значения указанного диапазона в размере -15,0%.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости.

³⁴ Источник информации: "Сборник рыночных корректировок" (СРК-2017, 2017 г.), табл. 61, стр. 100.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены между ТТК и МКАД в промышленных зонах города, характеризуются хорошей транспортной доступностью и находятся в непосредственной близости от основных магистралей города.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в САО, ВАО, ЮВАО и имеют общие границы, сопоставимы по экономическому потенциалу, поэтому корректировка на округ, район и адрес расположения не вводится.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение не вводить корректировку на округ, район и адрес расположения.

Оцениваемый объект расположен в северо-восточном направлении. Аналог №1 находится в северном направлении, аналог №2 - в восточном направлении, аналог №3 – в юго-восточном направлении.

Корректировка вводилась только на направление. К стоимости объекта-аналога №1 применена корректировка в размере -5,4%, к объекту-аналогу №2 – корректировка 6,1%, а к объекту-аналогу №3 – корректировка в размере 2,9%.

Корректировка на плотность застройки

Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют разные по площади земельные участки. В связи с этим есть необходимость определить плотность застройки данных объектов.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 39. Корректировка на плотность застройки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв. м	12 822,00	9 446,00	2 917,00	3 563,00
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	5 207,20	15 483,70	5 719,50	5 108,10
Коэффициент застройки	2,462	0,610	0,510	0,698
Удельная стоимость прав аренды земельного участка, руб. ³⁵	5 550,96			
Корректировка на площадь ЗУ, руб./кв. м		10 282	10 837	9 797

Корректировка на общую площадь

Как правило, на рынке крупные объекты предлагаются по более низким удельным ценам в расчете на 1 кв. м, чем объекты с меньшей площадью. Это обосновано, в том числе, тем, что строительство маленького объекта в расчете на 1 кв. м, также дороже. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

В рамках проведенного анализа рынка, Оценщик выяснил, что корректировка на площадь для объектов производственно-складского назначения может быть описана следующей функцией (см. р 3.8 Отчета):

$$Y = 169,08 * (X)^{(-0,153)},$$

где:

Y – относительный коэффициент корректировки, руб./кв. м;

X – площадь объекта.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \frac{K_{\text{ОО}}}{K_{\text{ОА}}} - 1$$

где:

³⁵ Расчет удельной рыночной стоимости прав аренды земельного участка был произведен в р.4.1 настоящего Отчета.

КП – размер корректировки на площадь помещения

КОО – рассчитанное значение коэффициента корректировки для объекта оценки,

КОА – рассчитанное значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

Результаты расчета корректировки на площадь приведены в таблице ниже.

Таблица 40. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Площадь общая	кв. м	5 207,2	15 483,70	5 719,50	5 108,10
$y=f(x)$	-	45,6512	38,6404	45,0004	45,7856
Корректировка	%		18,14%	1,45%	-0,29%

Корректировка на состав площадей и материал стен

Помещения, имеющие разное функциональное назначение, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках Отчета применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением.

Корректировка на состав площадей рассчитана по следующей формуле:

$$K_{сп} = \frac{(Дпр. ОО + Дс.п. ОО \times Нс.п + Доф. ОО \times Ноф.)}{(Дпр. АН + Дс.п. ОО \times Нс.п. + Доф. АН \times Ноф.) - 1},$$

где:

Ксп - корректировка на состав площадей;

Дпр. ОО, Дпр. АН - доля производственно-складской отапливаемой площади в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

Дс.п. ОО, Д с.п. АН - доля помещений ангаров в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

Доф. ОО, Доф. АН - доля офисной площади в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

Ноф. - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости офисных помещений и отапливаемых производственно-складских помещений;

Нс.п. - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений ангаров и отапливаемых производственно-складских помещений.

Корректирующие коэффициенты приведены в р. 3.8 Отчета.

Результаты расчета корректировки на состав площадей приведены в таблице ниже.

Таблица 41. Расчет корректировки на состав площадей

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Доля отапливаемых складских помещений, %	[в долях]	89,2%	80,6%	39,0%	87,6%
Доля неотапливаемых складских помещений, %	[в долях]	0,0%	0,0%	37,6%	0,0%
Доля помещений ангаров, %	[в долях]	9,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Доля административных помещений, %	[в долях]	1,3%	19,4%	23,3%	12,4%
Корректировка	[%]		-9,9%	-0,3%	-6,6%

Корректировка на наличие ж/д ветки

У оцениваемого объекта, как и у объектов-аналогов №1 и №3 ж/д ветка отсутствует. У объекта-аналога №2 имеются ж/д пути. На основании данных приведенных в р. 3.8 Отчета, к объекту-аналогу №2 применена корректировка в размере -13%.

Внесение весовых коэффициентов

Расчет весовых коэффициентов производится аналогично расчету, приведенному в разделе 4.1 настоящего Отчета.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимости оцениваемых объектов методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.

Таблица 42. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Цена предложения объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		21 893	19 262	23 492
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		21 893	19 262	23 492
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		21 893	19 262	23 492
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		21 893	19 262	23 492
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		21 893	19 262	23 492
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		18 609	16 373	19 968
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		18 609	16 373	19 968
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5б	г. Москва, ул. Автомоторная, вл. 6б, стр. 6	г. Москва, ул. Электродная, вл. 8, стр. 2	г. Москва, ул. 5-я Кабельная, д. 2бс1
	СВАО, район Южное Медведково	САО, район Головинский	ВАО, район Перово	ЮВАО, район Лефортово
	м. "Бибирево"	м. "Лихоборы"	м. "Шоссе Энгельста" (в тексте: Энгугуистов)	м. "Нижегородская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		-5,4%	6,1%	2,9%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		17 603	17 365	20 556
Корректировка размер земельного участка, руб.		10 282	10 837	9 797
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		27 885	28 202	30 352
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 207,20	15 483,70	5 719,50	5 108,10
Корректировка на размер общей площади, (%)		18,14%	1,45%	-0,29%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб.		32 944	28 610	30 263
Доля отапливаемых складских помещений, %	72,1%	80,6%	39,0%	87,6%
Доля неотапливаемых складских помещений, %	0,0%	0,0%	37,6%	0,0%
Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Доля административных помещений, (%)	27,9%	19,4%	23,3%	12,4%
Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением, (%)		4,3%	12,8%	8,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		34 345	32 260	32 690
Класс объекта недвижимости	"С"	"С"	"С"	"С"
Корректировка на класс объекта недвижимости, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		34 345	32 260	32 690
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		34 345	32 260	32 690
Наличие (отсутствие) ж/д ветки	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки, руб.		0,0%	-15,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		34 345	28 053	32 690
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		34 345	28 053	32 690
Сумма абсолютных величин корректировок		42,8%	48,3%	26,3%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		28,44%	25,20%	46,36%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	31 992			
Стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб.	166 590 073			

4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Так как объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный оценщиком (R):

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации, следующие:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (далее – ПВД);
- определение арендопригодной площади;
- определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (далее – ДВД);
- определение операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода (далее – ЧОД);
- расчет ставки капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.³⁶

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Определение арендопригодной площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная площадь. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех помещений объекта оценки. Так, при расчете полезной площади учитывалась планировка помещений оцениваемого объекта, исходя из этого Оценщик принял решение, что наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений. Для получения полезной площади из общей площади здания вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: венткамеры, тепловой пункт, технические помещения, лестницы, тамбуры и т. д.

Определение арендопригодной площади оцениваемого объекта Оценщик производит на основании анализа технической документации, а также визуального осмотра. Результат определения арендной пригодной площади оцениваемого недвижимого имущества приведен в табл. ниже.

Таблица 43. Определение арендопригодной площади

№ п/п	Местоположение	Площадь объекта, кв. м	Площадь складских помещений, кв. м	Площадь офисных помещений, кв. м	Площадь помещений ангара, кв. м	Площадь помещений, не пригодных для сдачи в аренду, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
1	г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1	3 258,80	2 228,20	876,20	0,00	154,40	3 104,40
2	г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 2	1 948,40	1 192,20	577,30	0,00	178,90	1 769,50
Итого:		5 207,2	3 420,4	1 453,5	0,0	333,3	4 873,9

Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемых помещений были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с объекта оценки.

Учитывая специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы для помещений – 1 кв. м в год арендопригодной площади. Так как это типичные единицы сравнения, принятые на рынке, иные единицы не рассматривались.

³⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом.

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж (предложений) Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Таблица 44. Элементы сравнения для арендной ставки

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
3. Условия продажи	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени
4. Характеристики месторасположения объекта	Административный округ Район Адрес расположения Направление Транспортная доступность Инфраструктура
5. Физические характеристики объекта	Площадь объекта Состояние отделки Материал стен Наличие (отсутствие) парковки Наличие (отсутствие) коммуникаций
6. Экономические характеристики объекта	Класс объекта Назначение Наличие операционных и эксплуатационных расходов

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого недвижимого имущества. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Таблица 45. Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	www.avito.ru www.cian.ru www.realty.dmir.ru

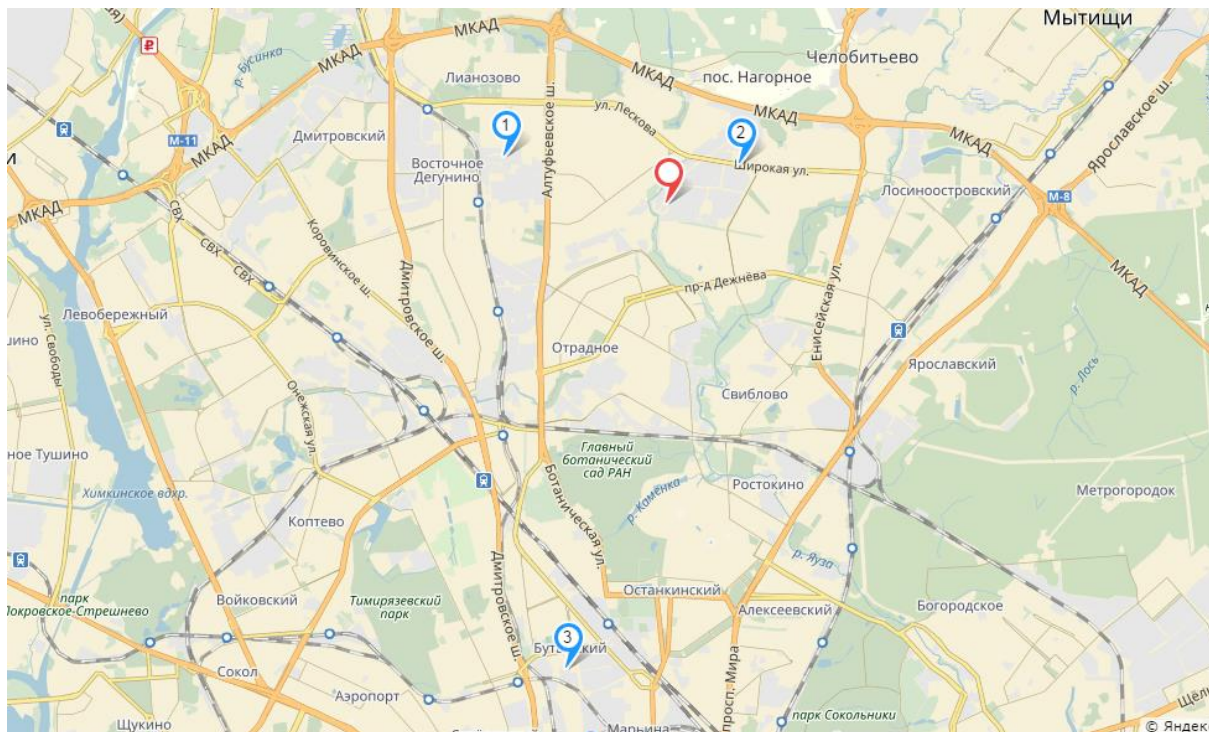
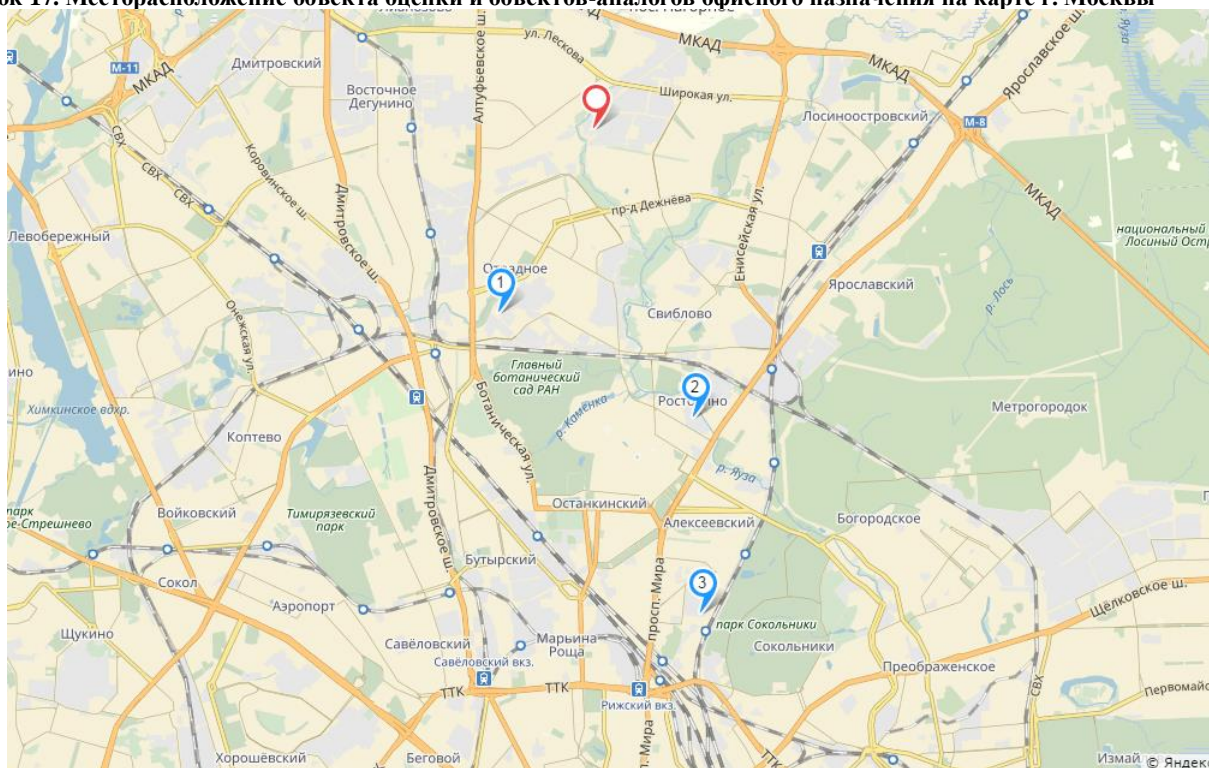
Результаты вышеизложенного представлены в таблицах ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а также по результатам интервьюирования продавцов.

Таблица 46. Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения рыночной арендной ставки отапливаемых помещений производственно-складского назначения в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Производственно-складские помещения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5б	г. Москва, Илимская ул., 3а	г. Москва, Полярная ул., 31С1	г. Москва, проезд Добролюбова, 3С1
	СВАО, район Южное Медведково	СВАО, район Лианозово	СВАО, район Северное Медведково	СВАО, район Бугырский
	м. "Бибирево"	м. "Алтуфьево"	м. "Медведково"	м. "Дмитровское"
Класс объекта недвижимости	"С"	"С"	"С"	"С"
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	Блоки до 1 000 кв. м	1 000,00	500,00	300,00
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	5 428	4 800	4 500
Операционные расходы	-	Включены	Включены	Включены
Коммунальные платежи	-	Не включены	Не включены	Включены
Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	https://www.cian.ru/rent/commercial/152650921/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155960613/	https://www.cian.ru/rent/commercial/150996290/

Таблица 47. Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения рыночной арендной ставки помещений офисного назначения в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5б	г. Москва, Сигнальный проезд, 19С2	г. Москва, Сельскохозяйственная ул., 12Ас2	г. Москва, 3-я Мытищинская ул., 16С21б
	СВАО, район Южное Медведково м. "Бибирево"	СВАО, район Отрадное м. "Владыкино"	СВАО, район Северное Медведково м. "Улица Сергея Эйзенштейна"	СВАО, район Алексеевский м. "Алексеевская"
Класс объекта недвижимости	"С"	"С"	"С"	"С"
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	Блоки от 100 кв. м	218,00	188,00	515,00
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	9 500	9 500	10 992
Операционные расходы	-	Включены	Включены	Включены
Коммунальные платежи	-	Не включены	Не включены	Включены
Источник информации	-	8 051	8 051	9 315

Рисунок 16. Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов производственно-складского назначения на карте г. Москвы³⁷Рисунок 17. Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов офисного назначения на карте г. Москвы³⁸

Ниже приводятся анализ различий элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер их влияния на значение выбранных единиц сравнения.

³⁷ Источник информации: <http://maps.yandex.ru/> (Оцениваемый объект отмечен красным маркером, объекты-аналоги – синим маркером. Номер маркера соответствует номеру объекта-аналога).

³⁸ Источник информации: <http://maps.yandex.ru/> (Оцениваемый объект отмечен красным маркером, объекты-аналоги – синим маркером. Номер маркера соответствует номеру объекта-аналога).

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект недвижимости сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0%.

Таблица 48. Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
3. Условия продажи	Изменение цен во времени
4. Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Направление
5. Физические характеристики объекта	Транспортная доступность
	Инфраструктура
	Площадь объекта
	Состояние отделки
6. Экономические характеристики объекта	Материал стен
	Наличие (отсутствие) парковки
	Наличие (отсутствие) коммуникаций
6. Экономические характеристики объекта	Класс объекта
	Назначение

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами.

Таблица 49. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Группа факторов	Характеристики
1. Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
2. Экономические характеристики объекта	Наличие коммунальных платежей в ставке арендной платы

Определение арендной ставки для оцениваемых производственно-складских помещений

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Информация о размере корректировки на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно "Сборнику рыночных корректировок" (СРК-2017, 2017 г.).

Таблица 50. Корректировка на торг³⁹

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на торг, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее
1	Скидка на уторгование арендных ставок производственно-складских объектов	-9,00%	-11,00%	-10,00%

Учитывая текущую экономическую ситуацию, а также стагнацию рынка недвижимости, к стоимости объектов-аналогов применена понижающая корректировка в размере -10%.

Поправка на наличие коммунальных платежей в ставке арендной платы

Поскольку ставка арендной платы рассчитывается с учетом НДС, операционных и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей, а ставка объектов-аналогов №1, №2 включает в себя все расходы, кроме коммунальных платежей, необходимо указанную ставку скорректировать на отсутствие коммунальных платежей.

Согласно данным информационно-аналитического бюллетеня RWAY № 248, ноябрь 2015 г. (стр. 94) коммунальные платежи составляют 20,6% от операционных расходов.

Операционные расходы на основании данных СРД-19 для производственно-складских помещений составляют 1 600 руб./кв. м/год (с учетом НДС).

Таким образом, к объектам-аналогам №1 и №2 применена корректировка в размере 330 руб./кв. м/год (=20,6%*1 600).

³⁹ Источник информации: "Сборник рыночных корректировок" (СРК-2017, 2017 г.), табл. 61, стр. 100.

Определение арендной ставки для оцениваемых офисных помещений**Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг**

Информация о размере корректировки на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно "Сборнику рыночных корректировок" (СРК-2017, 2017 г.).

Таблица 51. Корректировка на торг⁴⁰

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на торг, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее
1	Скидка на уторгование арендных ставок офисных объектов	-7,00%	-9,00%	-8,5%

Учитывая текущую экономическую ситуацию, а также стагнацию рынка недвижимости, к стоимости объектов-аналогов применена понижающая корректировка в размере -8,5%.

Поправка на наличие коммунальных платежей в ставке арендной платы

Поскольку ставка арендной платы рассчитывается с учетом НДС, операционных и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей, а ставка объектов-аналогов №1, №2 включает в себя все расходы, кроме коммунальных платежей, необходимо указанную ставку скорректировать на отсутствие коммунальных платежей.

Согласно данным информационно-аналитического бюллетеня RWAY № 248, ноябрь 2015 г. (стр. 94) коммунальные платежи составляют 29,1% от операционных расходов.

Операционные расходы на основании данных СРД-19 для производственно-складских помещений составляют 3 690 руб./кв. м/год (с учетом НДС).

Таким образом, к объектам-аналогам №1 и №2 применена корректировка в размере 1 074 руб./кв. м/год (=29,1%*3690).

Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в р. 4.1 Отчета.

⁴⁰ Источник информации: "Сборник рыночных корректировок" (СРК-2017, 2017 г.), табл. 61, стр. 100.

Таблица 52. Расчет арендной ставки производственно-складских помещений в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения
Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 600	4 068	3 814
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 600	4 068	3 814
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 600	4 068	3 814
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 600	4 068	3 814
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 140	3 661	3 432
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 140	3 661	3 432
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5б	г. Москва, Илимская ул., 3а	г. Москва, Полярная ул., 31С1	г. Москва, проезд Добролюбова, 3С1
Корректировка на направление, шоссе (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 140	3 661	3 432
Класс объекта недвижимости	"С"	"С"	"С"	"С"
Корректировка на класс объекта недвижимости, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 140	3 661	3 432
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Блоки до 1 000 кв. м	1 000,00	500,00	300,00
Корректировка на размер общей площади, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 140	3 661	3 432
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 140	3 661	3 432
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 140	3 661	3 432
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Корректировка на инфраструктуру (%)		0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 140	3 661	3 432
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 140	3 661	3 432
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 140	3 661	3 432
Коммунальные платежи	Включены	Не включены	Не включены	Включены
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		330	330	0
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		4 470	3 991	3 432
Сумма абсолютных величин корректировок		10,0%	10,0%	10,0%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная величина стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м	3 964			

Таблица 53. Расчет арендной ставки офисных помещений в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения
Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		8 051	8 051	9 315
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		8 051	8 051	9 315
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		8 051	8 051	9 315
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		8 051	8 051	9 315
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		7 367	7 367	8 523
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		7 367	7 367	8 523
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5б	г. Москва, Сигнальный проезд, 19С2	г. Москва, Сельскохозяйственная ул., 12Ас2	г. Москва, 3-я Мытищинская ул., 16С21б
Корректировка на направление, шоссе (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		7 367	7 367	8 523
Класс объекта недвижимости	"С"	"С"	"С"	"С"
Корректировка на класс объекта недвижимости, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		7 367	7 367	8 523
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Блоки от 100 кв. м	218,00	188,00	515,00
Корректировка на размер общей площади, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		7 367	7 367	8 523

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		7 367	7 367	8 523
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		7 367	7 367	8 523
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Корректировка на инфраструктуру (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		7 367	7 367	8 523
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		7 367	7 367	8 523
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		7 367	7 367	8 523
Коммунальные платежи	Включены	Не включены	Не включены	Включены
Корректировка на коммунальные платежи, руб.		1 074	1 074	0
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		8 440	8 440	8 523
Сумма абсолютных величин корректировок		8,5%	8,5%	8,5%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная величина стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м		8 468		

Определение действительного валового дохода

На данном этапе Оценщиком была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы, а также суммированием дополнительных доходов, генерируемым объектом оценки.

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

Определение коэффициента недоиспользования

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

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

Потери от несвоевременного внесения арендной платы приняты равными нулю, т. к. согласно условиям заключения договоров аренды, вносятся авансовые платежи.

Потери от недоиспользования площадей (коэффициент недозагрузки) выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

В соответствии с рыночными данными уровень коэффициента недоиспользования для производственно-складских объектов составляет в среднем – 12%⁴¹.

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно. Арендная ставка была определена с учетом операционных расходов.

Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-18, операционные расходы для производственно-складской недвижимости составляют 1 600 руб./кв. м/год.

Таким образом, операционные расходы для производственно-складских помещений составят $1\ 600 * 5\ 207,2 = 8\ 331\ 520$ руб.

Определение расходов на замещение

Расчет расходов на замещение не производился, т. к. данные затраты включены в состав операционных расходов, определенных на основании Справочников оценщика недвижимости - 2016, под редакцией Лейфера Л. А.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации — это отношение чистого операционного дохода к цене продажи объекта.

Согласно данным информационно-аналитического бюллетеня RWAY № 264, март 2017 г., ставки капитализации для производственно-складской недвижимости находятся в диапазоне от 12,0% до 13,0%. Оценщик для расчета принял среднее значение в размере 12,5%.

Расчет стоимости методом прямой капитализации

Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 54. Определение стоимости методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	5 207,20

⁴¹ *Источник информации:* Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Том 2. под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	4 873,90
3	Площадь офисных помещений	кв. м	1 453,50
4	Площадь складских помещений	кв. м	3 420,40
5	Площадь помещений ангаров	кв. м	-
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений	руб./кв. м/год без НДС	8 468
7	Величина арендной ставки за 1 кв. м складских помещений	руб./кв. м/год без НДС	3 964
8	Величина арендной ставки за 1 кв. м помещений ангаров	руб./кв. м/год без НДС	3 568
9	Потенциальный валовый доход, в том числе:	руб./год без НДС	25 867 361
10	ПВД от офисных помещений	руб./год без НДС	12 308 416
11	ПВД от складских помещений	руб./год без НДС	13 558 945
12	ПВД от помещений ангаров	руб./год без НДС	-
13	Коэффициент экономического недоиспользования	%	12,00%
14	Действительный валовый доход, в том числе:	руб./год без НДС	22 763 278
15	ДВД от офисных помещений	руб./год без НДС	10 831 406
16	ДВД от складских помещений	руб./год без НДС	11 931 871
17	ДВД от помещений ангаров	руб./год без НДС	-
18	Операционные расходы	руб./год без НДС	(8 331 520)
19	Затраты на замещение	руб./год без НДС	-
20	Чистый операционный доход	руб./год без НДС	14 431 758
21	Коэффициент капитализации	%	12,50%
22	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (без учета избыточного земельного участка)	руб. без НДС	115 454 061
23	Площадь земельного участка необходимого для эксплуатации комплекса	кв. м	4 244 ⁴²
24	Площадь избыточного земельного участка	кв. м	8 578
25	Стоимость избыточного земельного участка	руб.	47 617 548 ⁴³
26	Итого стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода	руб. без НДС	163 071 609

42 См. п. 2.2 Отчета.

43 Рассчитан, как произведение площади участка и показателя удельной стоимости, определённого в п. 4.1 Отчета.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

Таблица 55. Характеристики подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок незначительно отличаются от цен предложений
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
8	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		8	-	8	-
Общая сумма положительных критериев		16			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,50		0,50	

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

К недостаткам сравнительного подхода относится тот факт, что оценщик для расчетов использует цены предложений, а не сделок, условия заключения которых, отсутствуют в свободном доступе.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам при определении рыночной стоимости помещений:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, – 50 %;
- стоимость, определенная доходным подходом, – 50 %.

Таблица 56. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Величина рыночной стоимости (без НДС), руб.	Весовой коэффициент, %
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	166 590 073	50
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	163 071 609	50
Итого:	164 830 841	100%

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно⁴⁴:

164 830 841 руб.

(Сто шестьдесят четыре миллиона восемьсот тридцать тысяч восемьсот сорок один) руб. (НДС не облагается)⁴⁵

⁴⁴ Все расчеты в настоящем отчете производились с округлением до рублей.

⁴⁵ Согласно пп. 15 п. 2, стр. 146 НК РФ: «Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектами налогообложения».

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Оценка стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Жилищник» (ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885) в виде 2-х зданий общей площадью 5 207,2 кв. м, расположенных на земельном участке общей площадью 12 822 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5б, для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что общая рыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на 30.05.2017 г. с учетом округления составляет:

164 830 841 руб.

(Сто шестьдесят четыре миллиона восемьсот тридцать тысяч восемьсот сорок один) руб. (НДС не облагается)⁴⁶
Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

В том числе:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Кадастровый номер	Итоговая рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Нежилое производственно-складское здание, 2-х этажное, общей площадью 3 258,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1	3 258,8	1982	77:02:0005005:1045	58 330 365
2	Нежилое производственно-складское здание, 1 этажное, общей площадью 1 948,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 2	1 948,4	1982	77:02:0005005:1046	35 326 030
3	Земельный участок общей площадью 12 822 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5	12 822	-	77:02:0005005:4	71 174 446
	Итого:				164 830 841

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII,п.30) не определяется в соответствии с заданием на оценку.

Отчет подготовил:

Оценщик

В. С. Брюхин

Генеральный директор

ООО «ПроФФинанс»



Е.В. Цой

Дата составления отчета: 20.10.2017 г

⁴⁶ Согласно пп. 15 п. 2, стр. 146 НК РФ: «Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектами налогообложения».

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Брюхин Василий Сергеевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4505 № 792887, выдан 22.04.2003г.
ОВД Марьинский Парк г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 24 » декабря 2007г., регистрационный № 002171

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 29.07.1998г.

Выдано « 27 » марта 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023604 ※



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 июля 20 10

Настоящая выписка дана по заявлению

Степанова Алексея Михайловича

(И.О.Ф. заявителя или иного полномочного лица)

Саморегулируемая организация

Общероссийская общественная организация

«Российское общество оценщиков»

(полное наименование организации, юридический адрес)

г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

« 09 » июля 20 07г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии




Г.Ю. Елизарова
полномочный представитель

19 июля 2010 г.

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-052912/16

«18» августа 2016г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс» 117393, г. Москва, ул. Архитектора Власова д.18
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Патницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели

Страхователь



1

Страховщик



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

- 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):** 11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**.
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 12. ФРАНШИЗА:** 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 13.1. Страховая премия устанавливается в размере **14.000 (Четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «17 сентября 2016 года».
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 14. ЮРИСДИКЦИЯ:** 14.1. Российская Федерация.
- 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:** 15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 16. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителем сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»

От Страхователя _____

Ф/И/О, должность _____



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельского филиала на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24 июля 2016 г.)



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-052917/16

«18» августа 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Брюхин Василий Сергеевич
Паспортные данные: 4505, 792887, выдан ОВД Марьинский парк гор. Москвы, 22.04.2003 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «18» сентября 2016 года по «17» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причинённого в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3.000.000 (Три миллиона) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 4.750 (Четыре тысячи семьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счётом в срок по 17.09.2016 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Брюхин Василий Сергеевич

Страхователь:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых организаций и профессиональных рисков Архангельский С.С.г. на основании доверенности № 5052891-3/16 от 24 июня 2016 г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 606756

Настоящий диплом выдан

Владимиру Сергеевичу Брюнтину
в том, что он(а) с *01 февраля 2018* года по *30 января 2018* года
прошел(а) профессиональную подготовку в (по) *специальности
международное импортирование
и экспортное таможенное
дело, таможенные процедуры и права
по таможенным таможенным
процедурам "Сфера таможенного
предприятия" (рубли)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *06 января 2018*
указывает право (соответствие квалификации) *оборудована*

Владим Сергеевич Брюнтин
на занятие профессией (специальности) в сфере *оборудована*
таможенное таможенное
Международное Таможенное



[Handwritten signature]

Исполн. *Александр*

МФР Госком 2018

Диплом является государственными документами
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на занятие нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *263*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Василию Брюхину Сергеевичу
 в том, что он(а) с **01 сентября 2006** по **28 сентября 2006** г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) **НОУ «Московской**
Финансово-промышленной академии (МФПА)
 по **программе**
«Оценочная деятельность»

в объеме **104 часа**
 За время обучения сдад(а) **зачеты и экзамены** по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	ОТЛИЧНО
Дисциплины по выбору и итоговые комплексный экзамен	32	

Прошел(а) стажировку в (на) **НЕТ**
 выдана(а) итоговая работа на тему **НЕТ**
 М. П. **Вашко (подпись)**
 Секретарь

Вашко

Город **Москва** № **2006**

Итого часов: 104

Свидетельство является государственными документами
 о повышении квалификации

Регистрационный номер **225**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано **Трохиму Василию Сергеевичу** в том, что он(а) с **18 мая 2009 г. по 28 мая 2009 г.** повышал(а) свою квалификацию в (на) **Международная академия оценки и консалтинга по программе: "Сущность деятельности"**

в объеме **104 часа**.
За время обучения слуш(а) заметил и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговая контрольная работа		отлично

Присвоил(а) статус **МТО СЕРТИФИЦИРОВАННО**
 выдана(а) и(а) **11 мая 2009 г.**
 Место: **Москва**
 Подпись: *[Handwritten Signature]*



МФР России, ЮФ

Свидетельство является государственными документами
и подлежит государственной регистрации

Регистрационный номер **1159**



ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

ИНФОРМАЦИЯ ПО АНАЛОГАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Скриншоты объектов-аналогов, используемых при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Надежный | <https://kvadroom.ru/prodaja-siladov/105683543/>

№ 105683543 от 19.04.17

Продаю складское помещение по адресу Автомоторная улица, 6Б5б

Москва · Головинский · метро Петровско-Разумовская [На карте](#)

400 000 000 руб.

12 фото

Описание помещения

Срочно! Предлагается к продаже Современный производственно складской комплекс в Москве в шаговой доступности от метро Лихоборы ул. Автомоторная, площадью 15 500 кв. м., на земельном участке 1 Га. Комплекс состоит из двух зданий оформленных на праве собственности: Складское здание, общей площадью 5 500 кв. м., одноэтажное, оборудовано пандусом для погрузки и разгрузки на легковой автотранспорт. Помещение оборудовано кран-балкой на 5 тонн. Высота потолков 6 м. Производственно офисное здание – общей площадью 10 050 кв. м. Состоит из: четырехэтажного административного здания. (Офисы, раздевалки, душевые, столовая); 3-й этаж производственная часть, общей площадью 7000 кв. м. Высота потолков от 4 м. Перед зданием оборудована крытая погрузо-разгрузочная зона. Инженерное оборудование и коммуникации: комплекс оборудован современными инженерными системами. Грузовой и пассажирские лифты, система пожарной сигнализации и пожаротушения система бесключевого доступа и система видеонаблюдения, электричество 1 МВт, водоснабжение, канализация, отопление центральные. Земельный участок – 1 Га в долгосрочной аренде у города (49 лет). Причина продажи перевод связи с расширением производства.

Контакты

+7 916 024 07 77

Геннадий
На Квэдруме с марта 2013
✓ Подтвержден

[Задать вопрос](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Квэдруме

[Пожаловаться](#)

Помещение	Параметры
<ul style="list-style-type: none"> 15 500 м² общая Под склад Хороший ремонт С мебелью Без ремонта Телефон 	<ul style="list-style-type: none"> КПП на въезде Пропускная система Возможен торг 1 месяц предоплата 100% агентам 100% комиссия

Аналог №2

realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-elektrodnaya-ulica-148355645/

Продаю производство, Москва, м. Шоссе Энтузиастов, Электродная улица, 8 [показать на карте](#)

130 000 000 руб.

S 5720 м²

м. Шоссе Энтузиастов, 9 мин. пешком

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Продается офисно-производственно-складской комплекс в ВАО Москвы. м.Перово, Шоссе Энтузиастов, ул.Электродная, д.8с2. 5-этажное кирпичное здание. Общ. пл. 5720 кв.м. (офисной 1300, отапливаемой производственной 1300, неотапливаемой складской 2200). Территория 2994 м2. Парковка 240 м2 и участок под трансформаторную станцию. Подъезд к зданию с ул. Электродная-железнодорожная ветка, есть 3 мостовых крана 10т. Потолки производственной и складской части 12м. Коммуникации: Центральная система отопления и водоснабжения. Электроснабжение - Трансформатор 630 кВА на 10 кВт. Разрешенная мощность 490 кВА. Водоснабжение: лимит 300 куб м/мес. Отопление: прямое подключение к теплостоям Мосэнерго. Новейшая система вентиляции, несколько телефонных линий, Интернет, пожарная и охранная сигнализация. Территория огорожена, пропускная система ввода, круглосуточная охрана. Удобная транспортная доступность: близость метро, рядом съезд на 4е транспортное кольцо, железнодорожная ветка с возможностью загружать вагоны на собственной территории. Здание заполнено на 90%. Продажа комплекса возможна с действующими арендаторами.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
нет раздельных санузлов
нет совмещенных санузлов

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
5720 м² общая площадь
5 этажность
1977 год постройки
12 м потолки
административное_здание тип строения
в класс

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

PRO
Офис на Октябрьском поле
+7 (495) 775-51-33
+7 (916) 858-46-24

Объекты (168) Отзывы (0) Ответы (0) Блог (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения
Москва и область
Все | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

Продажа помещений. ТЦ м. Войновская
Аренд. бизнес в ТЦ, занимаемость 5 лет, федеральные сети. Ритейл от 10 м2, рядом с метро.
От 3.2 млн руб.
Тел.: (495) 432-13-92

Продажа торг.помещ. ТЦ м.Бутырская
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у выхода из метро. От 10 кв.м.
От 5.5 млн руб.
Тел.: (495) 432-17-42

Торговые помещения в ЮЗАО
Оф. сайт Застройщика! 5 мин. от м. Калужская. Продажа/Аренда. 10 тыс. чел. в день!
От застройщика
Тел.: (495) 24-13-965

Аналог №3

← → | realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-5ya-kabelnaya-ulica-149522421/

МОСКВА

ПРОДАЖА

АРЕНДА

СПРОС

ЦЕНЫ

СПЕЦИАЛИСТЫ

СОВЕТЫ

ЖУРНАЛ

Продаю здание, Москва, м. Авиамоторная, 5-я Кабельная улица, 2БС1 [показать на карте](#)



[Все фото \(12\)](#)

120 000 000 руб.

S 5108 м²

м. Авиамоторная, 15 мин. пешком

[подписаться на похожие](#)

[следить за ценой](#)

Продается здание: Метро Авиамоторная, ул. 5-я Кабельная 2 б с 1, площадью 5108 кв.м. 4-х этажное, кирпичное. 4 этажа + подвал. Высота потолка 3,20-4м. Территория 35,63 сотки, в аренде до 2060 года. Огорожена, КПП. Паркинг на 50 машино-мест. В здании 2 грузовых лифта, грузоподъемность 1000кг., 2 пандуса погрузо-разгрузочных. Центральные коммуникации. Прямые договоры с городом. Эл-во 250-кВт. Возможна продажа как готового бизнеса, 90 процентов помещений в аренде на краткосрочных 11 месячных договорах, более 50% арендаторов старый костяк, 70% арендаторов производственные помещения. В собственности с 2005 года. Все документы оформлены и готовы к сделке. Продается путем смены учредителей. Окупаемость менее 10 лет.

[ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ](#)

[ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ](#)

[ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ](#)

[КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ](#)

Разместил(а) менеджер компании
Компания A-real estate-1
Размещено 12.04.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (916) 150-11-12

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

менеджер компании **PRO**
A-real estate-1
+7 (916) 150-11-12



ОБЪЕКТЫ (26) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения

Москва и область

[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)



Продажа ИК ул. Живописная, вл. 27
Аукцион по продаже земельного участка - 30 925 кв.м. и зданий - 4 804,9 м.
От 359 273 000 руб.
Тел.: (988) 266-65-84



Продажа помещений. ТЦ м. Войковская
Арендн. бизнес в ТЦ, окупаемость 5 лет, федеральные сети. Ритейл от 10 м², рядом с метро.
От 3,2 млн руб.
Тел.: (495) 432-13-92



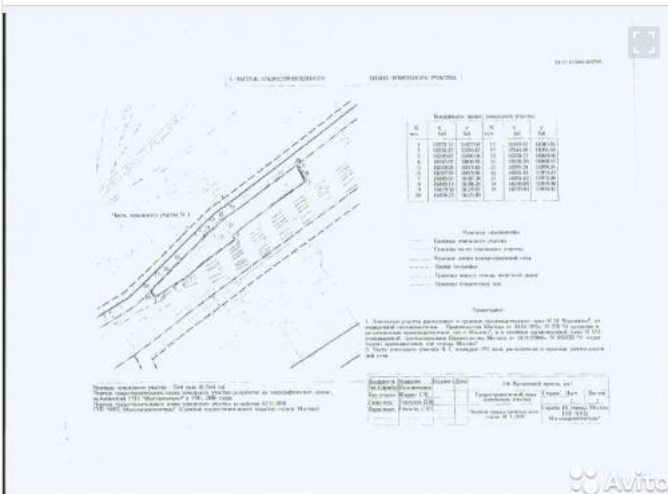
Продажа торг.помещ. ТЦ м.Бутырская
Продажа арендного бизнеса и

Скриншоты объектов-аналогов, используемых при определении рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75.4_sot._promnaznacheniya_515895470

Участок 75.4 сот. (промназначения) 50 000 000 ₽
 № 515895470, размещено 4 апреля в 22:11 1257 (+9) Купить в кредит



Площадь: 75.4 сот.

Адрес: Москва, первый Иртышский проезд вл1
M Щелковская (2.7 км) M Бульвар Рокоссовского (1.3 км)
M Черкизовская (1.4 км) Посмотреть карту

Переуступка прав аренды земельного участка общ. пл. 7544 кв.м., по адресу: г.Москва, 1-й Иртышский пр-д, вл.1 от Департамента земельных ресурсов г. Москвы, до 28.04.2052г. Участок расположен в границах производственной зоны № 53 "Калошино", есть доступ к улично-дорожной сети.

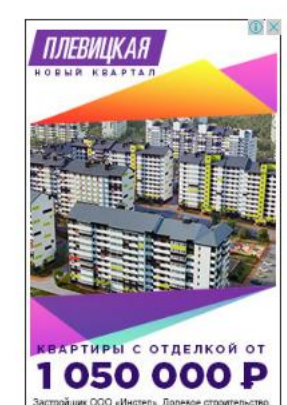
Показать телефон
8 916 XXX-XX-XX

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Ольга
 Подтвержден ✓ 💬
 На Avito с октября 2010

Контактное лицо
Ольга

Адрес
Москва, м. Щелковская, первый Иртышский проезд вл1





(495) 775-7555

www.cre.miel.ru

Предложение от «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость»

ПРОДАЖА: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Месторасположение

- г. Москва, ул. Поморская., вл.29.
- В непосредственной близости от Алтуфьевское шоссе
- Удобная транспортная доступность.

Описание объекта

- Огороженный земельный участок: 0,72Га правильной прямоугольной формы
- Назначение: под строительство автосервиса
- Земельный участок находится в долгосрочной аренде с 2003 г. на 49 лет.

Технические характеристики

- Все коммуникации (электричество, газ, вода, канализация, телефон, интернет) расположены по границе участка.
- Тех.условия на электричество получены

Коммерческие условия

- Продажа компании или переуступка договора аренды земельного участка.
- Цена: 70 000 000 рублей. Торг.

Консультант



Александр Толмачев

Консультант
 раб.: (495) 775-75-55, доб. 7440
 моб.: (965) 188-95-90
 E-mail: alexander.tolmachev@miel.ru



Аналог №3

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/suburban/155070233/>

коммерческая земля

Москва, район Северное Медведково, Полярная ул., 37
[Показать на карте](#)

Медведково, 16 мин. пешком

17 000 000 руб.
 106 250 000 руб. за га


Следить за изменением цены


[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь:	0,16 га
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	обслуживание автотранспорта
Инвестпроект:	есть
Электричество:	по границе участка
Канализация:	по границе участка
Водоснабжение:	по границе участка
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Продается земельный участок Москва, СВАО, улица Полярная, владение 37.
 Площадь участка - 0,1677га.
 ГПЗУ центр технического обслуживания и ремонта автотранспортных средств.
 Пятно для застройки - 500 кв.м. (3-х этажное здание, общей площадью 1 144,3 кв.м.). Открытая площадка 288 кв.м. на 16 парковочных мест.

 **Евгений Мальнов** PRO
 ВРРР
 +7 985 182-45-05



+ Просмотров: всего 258, за сегодня 6 P Платное сегодня, 15:13

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПЯТНО ЦИАН ID: 268315

Скриншоты объектов-аналогов, используемых при определении рыночной стоимости объектов в рамках доходного подхода

Объекты производственно-складского назначения

Аналог №1

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/152650921/>

склад

Москва, район Лианозово, Илимская ул., 3А [Показать на карте](#)

Алтуфьево, 15 мин. пешком
Бибирево, 15 мин. пешком

383 334 руб. в месяц
4 600 руб. за м² в год, включая: операционные расходы; НДС не включен

[Следить за изменением цены](#)

+7 915 397-88-05, +7 985 456-51-49
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

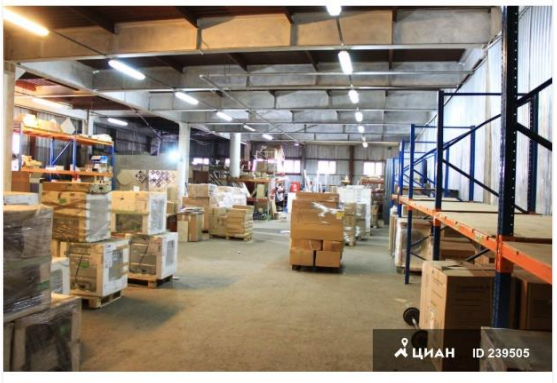

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 1 000 м²
Этаж: 1 из 1
Состояние: типовой ремонт
Ворота: на пандусе
Парковка: на территории, для грузового транспорта

О здании

Просмотров: всего 114, за сегодня 0 **Платное** сегодня, 11:13

ЦИАН ID 239505

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/152650921/>

склад

383 334 руб. в месяц

WELCOME [Показать телефон](#)

Об объекте На карте Похожие предложения

Тип здания: офисно-складской комплекс
Класс: С
Участок: в собственности
Категория: действующий

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДОСТОЙНОЕ ВАШЕГО ВНИМАНИЯ!
ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ КОМИССИИ.
Предлагается производственно-складское помещение в офисно-складском комплексе Эверест. Помещение правильной формы, с отоплением, высокий потолок 5 м, высокие ворота, удобная погрузочно-разгрузочная зона. При аренде склада бесплатно предоставляется пропуск на а/м, возможна дополнительная аренда парковочных мест. Огороженная, охраняемая территория с пропускной системой, видео - наблюдение по периметру. Въезд под шлагбаум. Презентабельная входная группа, охрана. Парковка на закрытой территории. Аренда помещений склад ов на Северо-Востоке . Склады в аренду у метро Алтуфьево, Бибирево. Площади со свободной планировкой.

Пром участка Чашниково
Участок в Солнечногорском р-не. Электричество, газ, водоснабжение.
Участки под пр-во, склад
Тел.: (499) 372-48-82

РЕКЛАМА
Проектная декларация на рекламируемом сайте

WELCOME PRO
+7 915 397-88-05, +7 985 456-51-49
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Аналог №2

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/155960613/>

склад

Москва, район Северное Медведково, Полярная ул., 31С1
Показать на карте

▲ Медведково, 20 мин. пешком

200 000 руб. в месяц
4 800 руб. за м² в год, включая: НДС


Следить за изменением цены

+7 499 350-51-68
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Арендные каникулы:	да

Об объекте

Площадь:	500 м²
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	7,50 м
Состояние:	типовой ремонт
Ворота:	на нулевой отметке
Дополнительные услуги:	ответственное хранение



04/06/2017



Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/155960613/>

склад 200 000 руб. в месяц ID:147134

Об объекте На карте Похожие предложения Показать телефон

О здании


Тип здания:	склад
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Отопление:	автономное

Предлагаем в долгосрочную аренду складское отапливаемое помещение 500 м2.свободной планировки без колонн, рабочая высота потолка 7,5м, высота потолка между балками 8,5м. Хорошее остекление, что дает экономию на освещении. Ворота в пол (пандуса нет) с возможностью заезда внутрь склада. Пол асфальт крашенный.

Удобная транспортная доступность из Москвы и области - 5 км от МКАД, на пересечении крупных автомагистралей района и вблизи транспортных развязок, удобные подъездные пути для большегрузного транспорта, в 15 минутах ходьбы от станции метро Медведково.

Ставка арендной платы - 400 руб./м2/месяц (торг приветствуется), включая НДС, отдельно оплачивается потребленная эл. энергия.


Предоставляются въездные арендные каникулы. Территория огорожена, охраняется, видеонаблюдение, СКУД.



ID:147134 PRO


+7 499 350-51-68

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



ДЦ «Кожуховский» РЕКЛАМА
Офисы от 10 м2. От 10 000 руб. м2/год. Бесплатный трансфер до метро.
Тел.: (499) 788-6-000


Проектная декларация на рекламируемом сайте



Имущественный комплекс РЕКЛАМА
Продажа здания в ВАО 6460 кв.м с земельным участком 5968 кв.м на первой линии. От 249 314 000 руб.
Тел.: (985) 266-65-84

РАССРОЧКА

Проектная декларация на рекламируемом сайте



Аренда офисов в CAO! РЕКЛАМА
Оф. сайт застройщика! БЦ Seven One в 30 метрах от метро. Офисы от 10 т.р./м2.
Тел.: (495) 24-15-954

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Аналог №3

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/150996290/>

Москва, район Бутырский, проезд Добролюбова, 3С1
 Показать на карте
 М. Дмитровская, 10 мин. пешком

112 500 руб. в месяц
 4 500 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

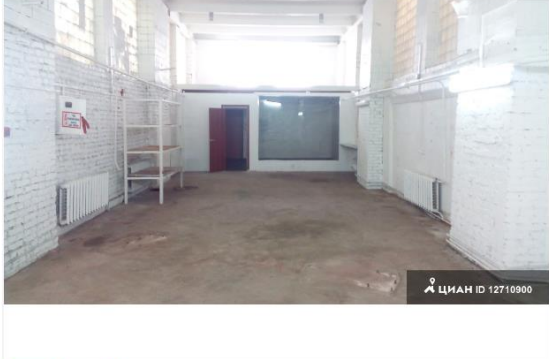

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	300 м ²
Этаж:	2 из 4
Состояние:	типовой ремонт
Ворота:	на пандусе
Лифты:	2 груз. (4 т)
Парковка:	на территории, для грузового транспорта

О здании

Тип здания:	склад
Класс:	В
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/150996290/>

склад 112 500 руб. в месяц ID:12710900

Об объекте [На карте](#) [Похожие предложения](#) [Показать телефон](#)

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ от собственника! Отличный большой охраняемый теплый склад. Круглосуточная охрана, доступ 7 дней в неделю. Удобный въезд для фуры для погрузки-разгрузки. Бесплатно парковка для арендаторов.
 ищанд <https://www.cian.ru/rent/commercial/150996290/>

A ID:12710900 PRO
 +7 903 669-70-23
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Объекты офисного назначения

Аналог №1

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/156903121/>

офис + Просмотров: всего 5, за сегодня 1 Платное сегодня, 00:20

Москва, район Отрадное, Сигнальный проезд, 19
Показать на карте

▲ Владыкино, 12 мин. пешком

146 260 руб. в месяц
8 051 руб. за м² в год, включая: операционные расходы, коммунальные платежи

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный


Об объекте



Площадь:	218 м ²
Этаж:	7 из 8
Планировка:	кабинетная

О здании

Тип здания:	бизнес-центр
Общая площадь:	218 м ²
Отопление:	центральное

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса С. Сдается под офис блок на 7-м этаже площадью 218 кв.м. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. Коммунальные расходы включены. Цена не включает НДС. Сигнальный проезд, д. 19, 12 минут пешком от метро Владыкино. ЛОТ 135188

 Университет Мегapolis PRO
+7 495 228-53-74
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Аналог №2

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/156907694/>

офис + Просмотров: всего 5, за сегодня 1 Платное сегодня, 00:40

Москва, район Ростокино, Сельскохозяйственная ул., 12АС2 [Показать на карте](#)

▲ Ботанический сад, 15 мин. пешком

91 245 – 126 133 руб. в месяц
8 051 руб. за м² в год, включая: операционные расходы

Следить за изменением цены

+7 495 228-53-74
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный


Об объекте



Площадь:	136 – 188 м ²
Этаж:	3 из 5
Планировка:	кабинетная

О здании

Тип здания:	бизнес-центр
Общая площадь:	188 м ²
Отопление:	центральное

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр. Сдается под офис блок на 3-м этаже площадью 188 кв.м. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. Цена не включает НДС. Сельскохозяйственная ул., 15 минут пешком от метро Ботанический сад. ЛОТ 97920

 Университет Мегapolis PRO
+7 495 228-53-74
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Аналог №3

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/156931763/>

офис

Москва, район Алексеевский, 3-я Мытищинская ул., 16С216 [Показать на карте](#)

▲ Алексеевская, 8 мин. пешком

458 000 – 471 740 руб. в месяц
10 992 руб. за м² в год, включая: НДС, коммунальные платежи

[Следить за изменением цены](#)

+7 925 801-13-12



Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж: 472 000 руб.
Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 500 – 515 м²
Этаж: 2 из 4
Высота потолков: 3 м
Планировка: смешанная
Состояние: офисная отделка
Доступ: свободный
Парковка: наземная
Стоимость: 4 100 руб./мес

+ Просмотров: всего 3, за сегодня 1 **Платное** сегодня, 10:11

ЦИАН ID 19917

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/156931763/>

офис 458 000 – 471 740 руб. в месяц A-real estate-1 +7 925 801-13-12

Об объекте На карте Похожие предложения


О здании

Тип здания: офисно-складской комплекс
Класс: С
Общая площадь: 515 м²
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: местное
Отопление: центральное
Система пожаротушения: сигнализация

Инфраструктура

- кафе
- фитнес-центр
- медицинский центр

Лот 134489. Объектом занимается Наталья. Предлагается в аренду помещение в шаговой доступности от м. Алексеевская. Огороженная охраняемая территория. Режим контроля доступа. Лифт. Косметический ремонт, с./у. в блоке, интернет, телефония, кондиционирование. М./м. на территории 4100/мес. НДС, КУ включены в арендную ставку.

A-real estate-1  **PRO**
+7 925 801-13-12
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Корректировки, используемые в расчетах

Корректировка на состав передаваемых прав

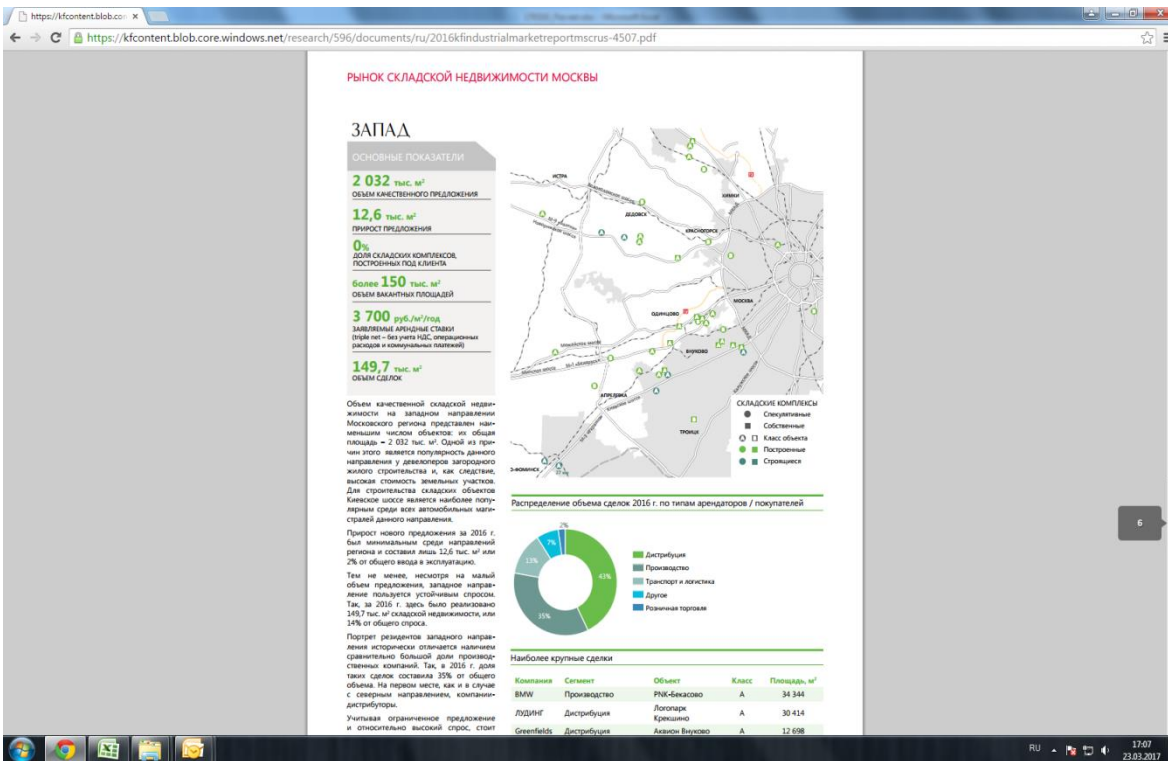
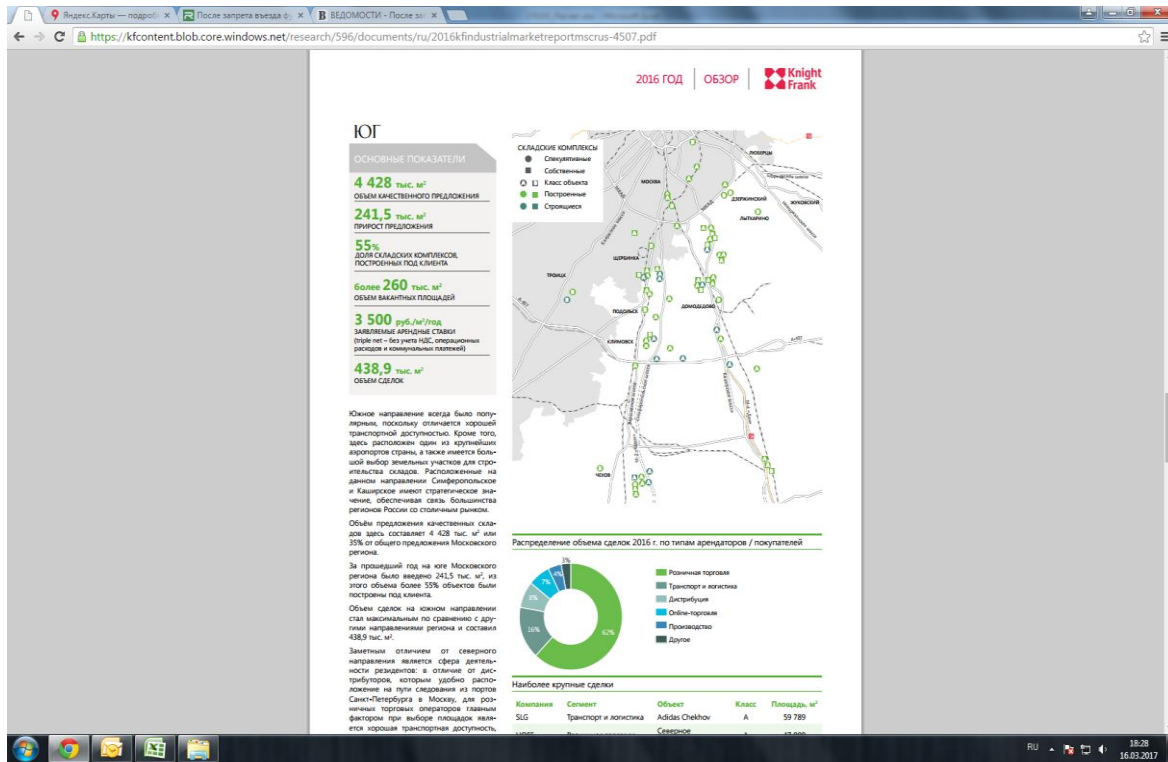
Region	Property Type	Value	Other Values
10 Кострома	Охрана Производственное	0,908	
	Средина Офисное	0,708	
11 Краснодар	Центр Офисное	0,732	
	Центр Торгово-сервисное		0,808
	Средина Торговое	0,583	0,608 0,712 0,792
	Средина Офисное	0,726	0,790 0,701 0,809
	Средина Производственное	0,876	
	Охрана Торговое	0,593	
	Охрана Производственное	0,896	0,906 0,942 0,895 0,909 0,968
12 Курск	Средина Офисное	0,752	
13 Москва	Центр Торговое		0,590
	Центр Офисное		0,482 0,654
	Средина Торговое		0,588 0,676 0,534 0,676
	Средина Офисное	0,612 0,682 0,816 0,648	0,692 0,816 0,643 0,702
	Средина Сервисное		0,608 0,800 0,708
	Охрана Производственное	0,882 0,894 0,940 0,908 0,956	0,924 0,932 0,909 0,988 0,932
	Охрана Торговое	0,408	0,560 0,816 0,692 0,731
	Охрана Офисное		0,714 0,790 0,808
	Охрана Офисно-складское		0,856 0,766 0,804
	Охрана Сервисное	0,712	
14 Московская область	4-10 км. от МКАД Торговое		0,762
	6-9 км. от МКАД Складское	0,734	0,867 0,845
	6-12 км. от МКАД Торговое		0,758 0,808
	8-12 км. от МКАД Офисное		0,856 0,902
	10-15 км. от МКАД Офисное		0,808 0,870
	12-16 км. от МКАД Складское		0,814 0,796
	12-20 км. от МКАД Торговое	0,582 0,642	0,708 0,812 0,808
	22-28 км. от МКАД Торговое		0,632 0,950
	20-30 км. от МКАД Производственное		0,926 0,960 0,980
	30-42 км. от МКАД Производственное	0,965	0,998 0,965 0,980
15 Новосибирск	40-60 км. от МКАД Производственное	0,931	0,950
	50-70 км. от МКАД Производственное		0,968 0,950
	Средина Торговое	0,214	

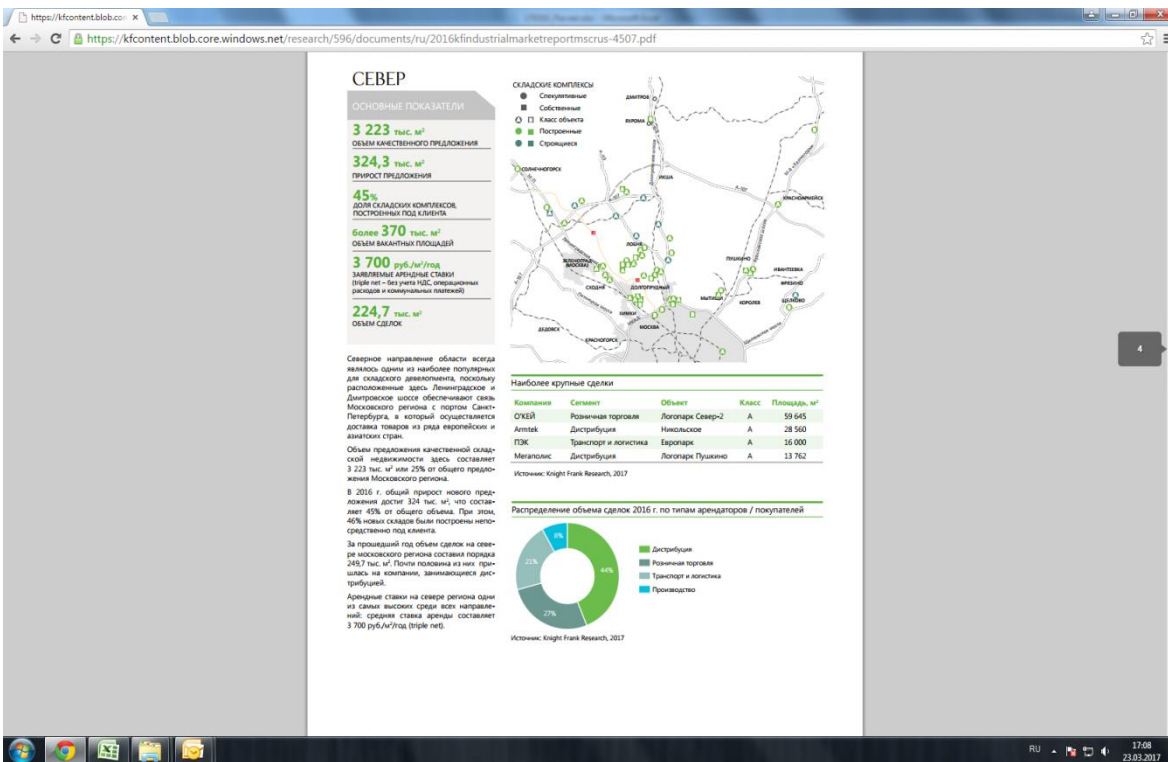
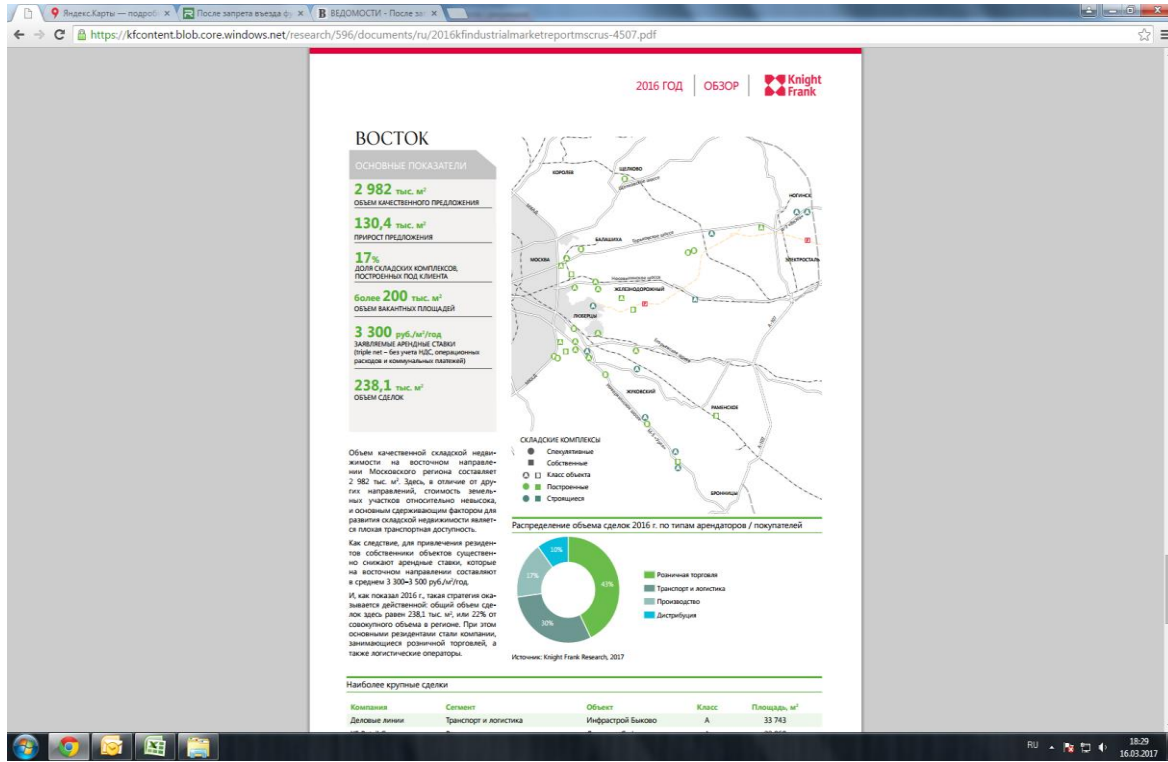
Корректировка на торг

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0

Корректировка на направление





Корректировка на площадь земельных участков



1.2.4. Корректировки на масштаб земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Санкт-Петербург)

Использование: Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 15. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние масштабного эффекта)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РСк, ППАк, ед.изм.	Площадь ЗУ, ед. изм.	Значимость связи по Чеддоку
1	Москва						
	Оферы						
1.1.	Офисно-административное	РСк=255 049* (Площадь ЗУ) ^{-0,212}	0,674	0,821	руб./кв.м.	кв.м.	Высокая
1.3	Производственное	РСк=53 039* (Площадь ЗУ) ^{-0,161}	0,375	0,612	руб./кв.м.	кв.м.	Заметная
2	Московская область						
	Оферы						
2.1.	Торговое	РСк= 50 030* (Площадь ЗУ) ^{-0,151}	0,548	0,740	руб./кв.м.	кв.м.	Высокая
2.1.	Производственное	РСк= 9 878,6* (Площадь ЗУ) ^{-0,109}	0,568	0,754	руб./кв.м.	сотки	Высокая
3	Ленинградская область						
	Оферы						
3.1.	Производственное	РСк= 2 690,9* (Площадь ЗУ) ^{-0,10}	0,714	0,844	руб./кв.м.	сотки	Высокая
4	Санкт-Петербург						
	Оферы						
4.1.	Производственное	РСк= 15 082* (Площадь ЗУ) ^{-0,113}	0,582	0,763	руб./кв.м.	сотка	Высокая

Корректировка на наличие коммуникаций

StatrIELT - продажа и аренда: StatrIELT на Коммуникации земель X Я как сделать скриншот акти: Как сделать скриншот экра +

← Я statrIELT.ru на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2017 года

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **Базы недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Статьи

Вы здесь: Статистика рынка > Статистика на 01.04.2017г. > Корректировки стоимости земли > на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2017 года

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совмещенными генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,13	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,07	1,12	1,09
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,11	1,18	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,09	1,16	1,12

Корректировка на состав площадей

вы здесь: [Статистика рынка](#) > [Статистика на 01.04.2017 г.](#) > [корректировки коммерческой недвижимости](#) > на инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов [Statireit](#) на основе актуальных рыночной информации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые /отопливаемые здания и помещения	0,61	0,85	0,72
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,94	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

Корректировка на материал стен

[←](#) [→](#) [Надежный](#) | <https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/978-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01.04.2017-goda>

на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов [Statireit](#) на основе актуальных рыночных данных

назначение здания, помещения	Класс конструкции	Характеристика конструктивной системы	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, складские, производственные	КС-1	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные и стальные; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
Торговые здания и помещения	КС-3	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	1,02	1,09	1,05
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,04	1,11	1,07
Складские и производственные здания и помещения			1,02	1,06	1,04
Торговые здания и помещения	КС-4	Каркасные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные, стены - железобетонные утепленные или легобетонные облицованные	1,05	1,14	1,09
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,07	1,14	1,10
Складские и производственные здания и помещения			1,03	1,08	1,05
Торговые здания и помещения	КС-6	Фундамент и каркас – ж/бетон и сталь, стены и крыша – сэндвич-панели	0,76	0,93	0,84
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,77	0,92	0,84
Складские и производственные здания и помещения			0,83	0,99	0,90
Торговые здания и помещения	КС-7	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,68	0,83	0,75
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,71	0,91	0,80
Складские и производственные здания и помещения			0,57	0,72	0,64



125013_15831271

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва
11 мая 2017 г.

Дело № А40-239597/15-18-597 Б

Резолютивная часть решения объявлена 03 мая 2017 г.
Решение в полном объеме изготовлено 11 мая 2017 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Коршунова П.Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Брциевым К.Д.,
рассмотрев в судебном заседании дело о признании несостоятельным (банкротом)
Закрытое акционерное общество «Жилищник» (ОГРН: 1027739146885, ИНН:
7715305564),
с участием: представитель временного управляющего Пирогов И.М. (паспорт,
доверенность б.н. 17.04.2017г.) представитель ПАО «Финансовая Корпорация
Открытие» Болоцкий А.Д. (паспорт, доверенность от 21.06.2016 № 01/934),
представитель ЗАО «Жилищник» Гусятникова П.П. (паспорт, доверенность б.н. от
31.03.2017г.),

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 10.10.2016 г. в отношении
ЗАО «Жилищник» (ОГРН: 1027739146885, ИНН: 7715305564) введена процедура
наблюдение. Временным управляющим должника утвержден Крылов А.В.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения
опубликовано временным управляющим в газете «Коммерсантъ» № №197 от
22.10.2016.

В настоящем судебном заседании рассмотрению подлежало дело по существу.

Через канцелярию суда 25.04.2014г. от временного управляющего поступил отчет
временного управляющего должника с документами, подтверждающими сведения
изложенные в отчете, протокол первого собрания кредиторов ЗАО «Жилищник», реестр
требований кредиторов.

Представитель временного управляющего в судебном заседании отчитался в
проделанной работе. Заявил ходатайство об открытии в отношении должника
конкурсного производства, пояснив, что должник предпринимательскую деятельность
не ведет, восстановление платежеспособности должника невозможного, у должника
отсутствует недвижимое имущество. На основании проведенного финансового анализа
состояния должника сделан вывод о достаточности средств на покрытие судебных
расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

На собрании кредиторов, состоявшемся 21.04.2017 г., было принято решение о
признании должника банкротом и введении в отношении должника процедуры
конкурсного производства, а также, об определении СРО из числа членов которой должен
быть утвержден конкурсный управляющий – НП СРО АУ «Развитие».

Представитель должника заявил ходатайство об отложении судебного заседания.

Представители кредиторов возражали против отложения судебного заседания, просили открыть в отношении должника конкурсное производство.

Заслушав представителей, изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

На собрании кредиторов, состоявшемся 21.04.2017 г., было принято решение об обращении в суд с ходатайством о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Временным управляющим сформирован реестр требований кредиторов, составлен анализ финансового состояния должника, а также направлены запросы в компетентные органы.

Согласно полученным ответам из регистрирующих органов у должника отсутствует имущество, достаточное для погашения требований кредиторов, восстановление платежеспособности невозможно, признаки преднамеренного и(или) фиктивного банкротства не выявлены. Денежных средств на финансирование процедуры конкурсного производства достаточно.

При указанных обстоятельствах, суд считает, что ЗАО «Жилищник» подлежит признанию несостоятельным (банкротом), поскольку в течение более трех месяцев должник неспособен удовлетворить требования по денежным обязательствам перед кредиторами на сумму свыше трехсот тысяч рублей, что соответствует признакам банкротства, установленным ст.ст. 3,6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

Согласно отчету временного управляющего и анализу финансового состояния ЗАО «Жилищник» у должника достаточно средств для покрытия судебных расходов на выплату вознаграждения арбитражного управляющего.

С учетом принятого на собрании кредиторов решения, суд считает целесообразным открыть конкурсное производство в отношении ЗАО «Жилищник» сроком на шесть месяцев.

Согласно решению собрания кредиторов, суду для утверждения конкурсного управляющего НП СРО АУ «Развитие» представила информацию на кандидатуру арбитражного управляющего Савина М.Ю.

Поскольку кандидатура Савина М.Ю., согласно данным НП СРО АУ «Развитие» соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве, суд считает необходимым утвердить ее конкурсным управляющим должника.

Представителем должника заявлено ходатайство об отложении судебного заседания по рассмотрению дела по существу на срок до вынесения судебных актов по рассмотрению обособленных споров и апелляционной жалобы кредитора на определение суда от 29.02.2016г.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Однако статьей 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не предусмотрено в качестве оснований для отложения судебного разбирательства рассмотрение других заявлений.

На основании изложенного, суд пришел к выводу о том, что в удовлетворении ходатайства заявителя об отложении судебного заседания следует отказать.

Руководствуясь ст. ст. 2, 32, 52, 53, 126 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64, 71, 167-170, 176, 223 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении ходатайства представителя должника об отложении судебного заседания - отказать.

Признать Закрытое акционерное общество «Жилищник» (ОГРН: 1027739146885, ИНН: 7715305564) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении Закрытого акционерного общества «Жилищник» (ОГРН: 1027739146885, ИНН: 7715305564) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим ЗАО «Жилищник» Савина Михаила Юрьевича (ИНН 501903525396, почтовый адрес: 119435, г. Москва, а/я 855), члена НП СРО АУ «Развитие».

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

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

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 и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника на 06.11.2017 г. на 10 час. 30 мин. в зале 8010, в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд: либо - отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве; либо - документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его вынесения.

Судья

Коршунов П.Н.

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО
ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 29.11.2016

№ 00-00-4001/5128/2016-3795

На основании запроса от 22.11.2016, поступившего на рассмотрение 22.11.2016, сообщаем, что правообладателю

Закрытое акционерное общество «Жилищник», ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885; адрес места нахождения: г.Москва, ул Чермянская, д 5Б, стр 1 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	159732
		наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, нежилое здание
		назначение объекта:	ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ
		площадь объекта:	2 766, 4 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Чермянская, д.5Б, стр.1
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	25.11.2002	
	номер государственной регистрации:	77-01/30-613/2002-631	
	основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы № 4725-р от 23.11.2001г.	
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
	1.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-02/006/2012-817
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	159756
		наименование объекта:	нежилое здание
		назначение объекта:	ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ

	площадь объекта:	1 721, 3 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Чермянская, д.5Б, стр.2
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.11.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/30-613/2002-643
	основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы № 4725-р от 23.11.2001г.
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-02/006/2012-817

Выписка выдана: Крылов Александр Валерьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(должность уполномоченного должностного лица органа исполнительной власти, осуществляющего государственное управление в сфере регистрации)

Цыганенко Д.В.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также предоставление в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в целях получения государственных и муниципальных услуг не требует. Данную информацию, указанную в выписке, запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы на основании предоставленной следующими управлениями Росреестра: Хабаровский край; Новгородская область; Севастополь; Республика Алтай; Брянская область; Волгоградская область; Чеченская Республика; Республика Хакасия; Санкт-Петербург; Омская область; Республика Северная Осетия; Республика Крым; Новосибирская область; Томская область; Московская область; Владимирская область; Алтайский край; Нижегородская область; Республика Ингушетия; Республика Коми; Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО; Смоленская область; Тамбовская область; Карачаево-Черкесская Республика; Ивановская область; Ульяновская область; Кировская область; Псковская область; Белгородская область; Свердловская область; Курганская область; Ярославская область; Ленинградская область; Республика Башкортостан; Тульская область; Республика Калмыкия; Костромская область; Челябинская область; Ставропольский край; Москва; Еврейская А. обл.; Тюменская область; Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО; Рязанская область; Оренбургская область; Архангельская область и Ненецкий АО; Республика Карелия; Чувашская Республика; Камчатский край и Корякский АО; Вологодская область; Краснодарский край; Орловская область; Кемеровская область; Сахалинская область; Самарская область; Республика Тыва; Республика Бурятия; Мурманская область; Республика Мордовия; Удмуртская Республика; Курская область; Амурская область; Калининградская область; Республика Саха (Якутия); Республика Дагестан; Пензенская область; Липецкая область; Республика Татарстан; Магаданская область и Чукотский АО; Республика Марий Эл; Астраханская область;

**ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ) № 12/03127-1-ИЖ**



г. Москва

«09» ноября 2012 г.

Открытое акционерное общество Коммерческий банк «Петрокоммерц» (ОАО Банк «Петрокоммерц»), созданное и зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации с местонахождением по адресу: г. Москва, ул. Петровка, д. 24, стр. 1, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739340584 Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Москве «09» октября 2002 года, зарегистрированное Центральным Банком Российской Федерации «20» марта 2000 года за № 1776, ИНН/КПП 7707284568/775001001, в лице гр. Савинцева Сергея Александровича, пол: мужской, место рождения: пос. Развилка Ленинского района Московской области, дата рождения: «07» октября 1972 года, паспорт 46 04 979829, выдан «05» июня 2003 года Развилковским ГОМ Ленинского района Московской области, код подразделения 502-056, зарегистрированного по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Развилка, д. 36, кв. 108, действующего на основании Доверенности № 227/Д-2010 от «08» сентября 2010 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Павловым С.С. «08» сентября 2010 года по реестру за № 3П-3096, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», и Закрытое акционерное общество «Жилищник» (ЗАО «Жилищник»), созданное и зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации с местонахождением по адресу: 127081, г. Москва, ул. Чермянская, д.5Б, стр. 1, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739146885, ИНН/КПП 7715305564/771501001, в лице Генерального директора Евтушенко Владимира Алексеевича, пол мужской, место рождения: Р.П.Елань, Еланского р-на, Волгоградской обл., дата рождения: 26.03.1958, паспорт серия 46 05 № 555691, код подразделения 502-052, зарегистрированного по адресу: г. Реутов, ул. Южная, 168, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об ипотеке № 12/03127-1-ИЖ, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Обеспечиваемое ипотекой обязательство

- 1.1. Залог, предусмотренный настоящим Договором, предоставлен Залогодателем в целях обеспечения требований Залогодержателя (он же Кредитор) по Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом задолженности) № 20.2-12/03127 от «09» ноября 2012 г. (далее – «Кредитный договор»), заключенному в г. Москва между Залогодержателем, являющимся Кредитором, и Залогодателем, являющимся Заемщиком – Обществом с ограниченной ответственностью «Энерготехмонтаж 2000» (ООО «Энерготехмонтаж 2000»)


Залогодержатель _____
Залогодатель _____

(Местонахождение: 115230, г. Москва, Электролитный проезд, д. 3 стр. 5; ОГРН 1027700276273).

1.2. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора, в том числе со следующими условиями:

1.2.1. Лимит задолженности – 600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей.

1.2.2. Целевое назначение кредита - пополнения оборотных средств для осуществления обычной хозяйственной деятельности и на рефинансирование кредитных обязательств Заемщика перед ОАО «РосЕвроБанк».

1.2.3. Срок, на который открыта кредитная линия – по «07» ноября 2014 г. включительно.

Величина свободного остатка Лимита задолженности восстанавливается по мере исполнения Заемщиком обязательств по возврату Траншей.

Лимит задолженности может быть досрочно закрыт в неиспользованной части по заявлению Заемщика или по инициативе Кредитора в случаях, предусмотренных разделом 7 Кредитного договора.

1.2.4. За пользование Кредитом, предоставленным в рамках Кредитного договора, Заемщик уплачивает Кредитору проценты, в соответствии со шкалой, приведенной в таблице:

Срок предоставления Транша, указанный в Извещении	Процентная ставка (% годовых)
До 365 (Триста шестьдесят пять) дней (включительно)	12,5 (Двенадцать целых пять десятых)
Свыше 365 (Триста шестьдесят пять) дней	12,75 (Двенадцать целых семьдесят пять сотых)

1.2.5. Выдача и погашение Траншей будет осуществляться в сроки, согласованные Кредитором и Заемщиком в Извещениях в соответствии с разделом 3 Кредитного договора.

1.2.6. Срок использования установленного в п. 2.2 Кредитного договора Лимита задолженности - по «06» ноября 2014 г. включительно. По истечении срока использования лимита Заемщик утрачивает право на получение Траншей.

1.2.7. Каждый Транш предоставляется Кредитором Заемщику в рамках срока, указанного в п. 2.5 Кредитного договора, а также в пределах установленного п. 2.2 Кредитного договора Лимита задолженности.

Транши на общую сумму не более 270 000 000 (Двести семьдесят миллионов) рублей предоставляются при условии:

Залогодержатель

Залогодатель

- надлежащего оформления обеспечения, указанного в п.п.6.1.1 – 6.1.6 п.6.1 Кредитного договора;
- получения Кредитором копии расписки, подтверждающей факт подачи на регистрацию Договоров залога недвижимого имущества (ипотека), указанного в п.п.6.1.7 и 6.1.8 п.6.1 Кредитного договора.

Транши на общую сумму свыше 270 000 000 (Двести семьдесят миллионов) рублей предоставляются при условии:

- надлежащего оформления обеспечения, указанного в п.п.6.1.1 – 6.1.6 п.6.1 Кредитного договора;
- предоставления справки из ОАО «РосЕвроБанк» об остатке ссудной задолженности с указанием всех сумм причитающихся к уплате на дату рефинансирования;
- надлежащего оформления обеспечения, указанного в п.п.6.1.7 и 6.1.8 п.6.1 Кредитного договора.

Транши на общую сумму свыше 270 000 000 (Двести семьдесят миллионов) рублей предоставляются в следующем порядке:

- первую очередь, на рефинансирование кредитных обязательств Заемщика перед ОАО «РосЕвроБанк»;
- во вторую очередь, на пополнение оборотных средств.

Во избежание разногласий обязательство по предоставлению Кредита Заемщику возникает у Кредитора только при условии, если Кредитором согласованы дата предоставления, дата погашения и сумма Транша путем проставления Кредитором соответствующей отметки на Извещении.

- 1.2.8. Проценты на Текущую задолженность по кредиту за соответствующий Процентный период начисляются исходя из фактического количества календарных дней в Процентном периоде и действительного числа календарных дней в году.

Первый Процентный период по кредиту начинается со дня, следующего за днем отражения на Ссудном счете суммы первого Транша, перечисленного Кредитором на банковский счет Заемщика, и заканчивается в последний день месяца предоставления первого Транша (включительно).

Продолжительность каждого последующего Процентного периода соответствует фактическому количеству календарных дней в месяце.

Последний Процентный период начинается со дня, следующего за днем окончания предыдущего Процентного периода, и заканчивается в день окончания срока, на который открыта кредитная линия, указанного в п. 2.2 Кредитного договора, или в дату фактического окончательного погашения задолженности по

Залогодержатель

Залогодатель

Основному долгу, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

Проценты, начисленные на Текущую задолженность по кредиту за 1 (Первый) Процентный период, уплачиваются Заемщиком в течении 2 (Двух) рабочих дней с даты выдачи первого Транша.

Проценты, начисленные на Текущую задолженность по кредиту за второй и последующие Процентные периоды, кроме последнего, уплачиваются Заемщиком не позднее 10-го числа месяца, следующего за соответствующим Процентным периодом.

Проценты, начисленные на Текущую задолженность по кредиту за последний Процентный период, уплачиваются Заемщиком в день окончания срока, на который открыта кредитная линия, указанного в п. 2.2 Кредитного договора, или в дату фактического окончательного погашения задолженности по Основному долгу, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

1.2.9. Процентная ставка, указанная в п.п. 2.3, 8.1 Кредитного договора, может быть увеличена Кредитором в одностороннем порядке, без оформления Дополнения к Кредитному договору:

1. Один раз в квартал в любом из следующих случаев:

- изменения ставки рефинансирования Банком России;
- и/или

- изменения условий формирования ставок на финансовых рынках, выразившегося, в частности, в росте ставок кредитования на межбанковском рынке или увеличении более чем на 20% ставки MOSPRIME по сравнению со ставкой, действующей на дату заключения Кредитного договора.

При одновременном наступлении вышеуказанных условий Кредитор самостоятельно определяет, изменение какого из показателей учитывается при определении размера новой (увеличенной) процентной ставки.

Увеличение процентной ставки осуществляется пропорционально росту определенного Кредитором показателя относительно уровня указанного показателя на момент подписания Кредитного договора, при этом максимальный уровень процентной ставки не может превышать 19,75 (Девятнадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых.

2. Ежегодно, начиная с даты предоставления первого Транша, указанной в Извещении (Приложение №1 к Кредитному Договору) независимо от наличия/отсутствия факта изменения какого-либо из показателей, указанных в пп. 4.4.1 п. 4.4 Кредитного договора, или факта изменения процентной ставки в порядке, предусмотренном в пп. 4.4.1 п. 4.4 Кредитного договора, при этом максимальный уровень процентной ставки не может

Залогодержатель

Залогодатель

превышать 19,75 (Девятнадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых.

1.2.10. Кредитор не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты, начиная с которой в соответствии с п. 4.4 Кредитного договора увеличивается размер процентной ставки, указанной в п.п. 2.3, 8.1 Кредитного договора, направляет Заемщику уведомление, подписанное уполномоченным лицом Кредитора и скрепленное печатью Кредитора, с указанием нового (увеличенного) размера процентной ставки и даты, с которой размер процентной ставки увеличивается в соответствии с п. 4.4 Кредитного договора. За пользование Кредитом, предоставленным Заемщику с даты отправления Кредитором уведомления об увеличении процентной ставки по дату (включительно), предшествующую дате, начиная с которой в соответствии с п. 4.4 Кредитного договора увеличивается размер процентной ставки, начисляются проценты по ставке, указанной в п. 2.3, 8.1 Кредитного договора, а с даты, начиная с которой в соответствии с п. 4.4 Кредитного договора увеличивается размер процентной ставки – по ставке, указанной в уведомлении об увеличении процентной ставки.

С даты отправления Кредитором уведомления об увеличении процентной ставки Кредит (Транш) в рамках Кредитного договора может быть предоставлен Заемщику только на условиях уплаты процентов по измененным ставкам.

1.2.11. Изменение процентной ставки в соответствии с п. 4.4 Кредитного договора не ограничивает права Кредитора на увеличение процентной ставки в иных случаях, предусмотренных Кредитным договором.

1.2.12. При наступлении любого из случаев, указанных в пп. 7.1.5 п. 7.1 Кредитного договора, Кредитор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Кредитного договора, письменно уведомив Заемщика об одностороннем отказе от исполнения Кредитного договора. Кредитный договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении Кредитора, направленном Заемщику.

1.2.13. Кредитор имеет право досрочно закрыть Лимит задолженности по кредитной линии в его неиспользованной части и/или потребовать досрочного возврата задолженности по Основному долгу и начисленным процентам по Кредитному договору при наступлении любого из следующих случаев:

- неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору;
- неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательства, указанного в п. 6.2 Кредитного договора;


Залогодержатель


Залогодатель

- утрата обеспечения или ухудшение условий обеспеченности, под которым Стороны понимают: уменьшение рыночной стоимости предмета залога; нарушение условий договоров, обеспечивающих исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору; неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств, предусмотренных в пп. 7.3.8 п. 7.3 Кредитного договора; негативное изменение финансового положения поручителя(ей); обращение взыскания на предмет залога, переданный в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору, по требованию залогодержателя – третьего лица по предшествующему договору об ипотеке (в случае, если имущество было передано Кредитору в последующий залог) в случае, если Заемщик не предоставит иное обеспечение, принятое Кредитором;
- предъявление к Заемщику или поручителю(ям), указанному(ым) в п. 6.1 Кредитного договора, иска о взыскании денежных средств или о присуждении к исполнению обязанности по какому-либо договору или об истребовании имущества или передаче в собственность третьим лицам части имущества Заемщика или поручителя(ей), указанного(ых) в п. 6.1 Кредитного договора, на сумму, превышающую 5% (Пять процентов) активов Заемщика или поручителя(ей), рассчитанных на основании бухгалтерского баланса на последнюю отчетную дату;
- фактическое прекращение Заемщиком своей деятельности;
- в случае прекращения права Заемщика и/или поручителя осуществлять деятельность, в том числе, но не ограничиваясь этим, на занятие которой необходимо возобновление, получение или поддержание в силе лицензии и/или иных актов компетентных органов и/или согласование (получение экспертного заключения) третьих лиц, а также в случае проигрыша (или признания недействительными) торгов, тендеров, конкурсов, и.т.д.;
- значительное ухудшение финансового состояния Заемщика или поручителя(ей), залогодателя(ей), указанного(ых) в п. 6.1 Кредитного договора, по сравнению с предыдущим кварталом, выраженное в одном или одновременно в нескольких из следующих показателей:
 - не предусмотренная планом развития Заемщика (бизнес-планом), согласованным с Кредитором, убыточная деятельность Заемщика, приведшая к существенному (25 (Двадцать пять) процентов и более) снижению его Чистых активов;

Залогодержатель

Залогодатель

- не связанное с сезонными факторами существенное снижение (более чем в 2 раза) объемов производства Заемщика (и/или залогодателя, и/или поручителя) (сравнивается последний квартал со средним объемом производства за 4 предшествующих квартала);
- наличие текущей картотеки неоплаченных расчетных документов к банковским счетам Заемщика (и/или залогодателя, и/или поручителя), существенных по сумме и (или) по сроку. Существенным сроком для целей настоящего пункта следует считать срок более 30 календарных дней. Существенной суммой для целей настоящего пункта следует считать сумму более 10% активов Заемщика (и/или залогодателя, и/или поручителя) на последнюю отчетную дату;
- вынесение арбитражным судом определения о принятии заявления о признании банкротом Заемщика или поручителя(ей), залогодателя(ей), указанного(ых) в п. 6.1 Кредитного договора;
- наличие у Кредитора достоверной информации о наступлении событий, которые могут существенно ухудшить кредитоспособность Заемщика.

1.2.14. В целях реализации своих прав, предусмотренных пп. 7.1.5 пункта 7.1 Кредитного договора Кредитор имеет право в любое время произвести следующие действия: письменным извещением объявить все суммы, предоставленные Заемщику в соответствии с Кредитным договором и неуплаченные Заемщиком, подлежащими уплате в срок, указанный в извещении Кредитора (срок в извещении устанавливается решением Кредитного комитета), после чего они становятся таковыми и подлежат уплате вместе с процентами и другими платежами, предусмотренными кредитным договором. При этом Кредитор имеет право взыскать Срочную задолженность, а также пени, предусмотренные в разделе 8 Кредитного договора с банковских счетов Заемщика, открытых у Кредитора и в другом(их) банке(ах), в соответствии с условиями, предусмотренными п.п. 5.3 и 5.4 Кредитного договора, и/или предъявить требования к лицам, предоставившим обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору.

1.2.15. Заемщик имеет право полного или частичного досрочного погашения Текущей задолженности по кредиту. При этом Заемщик уведомляет о своем намерении Кредитора не позднее чем за 2 (Два) рабочих дня до даты, в которую Заемщик намеревается совершить платеж.

1.2.16. Заемщик имеет право погасить всю сумму Основного долга и процентов по нему на первоначальных условиях до даты, начиная с которой изменяется соответствующая процентная ставка, указанная в уведомлении об увеличении процентной ставки,

Залогодержатель _____

Залогодатель _____

направленном Заемщику в соответствии с п. 4.5 Кредитного договора, при увеличении Кредитором процентной ставки в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.4 Кредитного договора.

1.2.17. При возникновении Просроченной задолженности по кредиту (начиная с даты, следующей за датой возникновения Просроченной задолженности по кредиту, и по дату фактического погашения Просроченной задолженности по кредиту включительно), Заемщик уплачивает Кредитору:

- проценты, начисляемые Кредитором на Просроченную задолженность по кредиту по ставке, установленной в п. 2.3 Кредитного договора;
- пени, начисляемые Кредитором на Просроченную задолженность по кредиту по ставке, установленной в п. 2.3 Кредитного договора.

1.2.18. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком предусмотренных Кредитным договором обязательств по уплате процентов, и других платежей, предусмотренных Кредитным договором, за исключением Просроченной задолженности по кредиту, и процентов, начисленных на Просроченную задолженность по кредиту, Заемщик уплачивает Кредитору пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента за каждый день просрочки от суммы просроченной задолженности.

1.2.19. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по представлению документов, указанных в подпункте 7.3.3 п. 7.3 Кредитного договора, Заемщик уплачивает Кредитору пени в размере:

2 (Два) процента годовых - в случае неисполнения Заемщиком обязательств по представлению документов, указанных в подпункте 7.3.3 п. 7.3 Кредитного договора, в течение периода более одного, но не более двух кварталов;

5 (Пять) процентов годовых - в случае неисполнения Заемщиком обязательств по представлению документов, указанных в подпункте 7.3.3 п. 7.3 Кредитного договора, в течение периода более двух кварталов.

Пени начисляются на сумму Текущей задолженности по кредиту в течение периода неисполнения Заемщиком этих обязательств. Пени уплачиваются Заемщиком в порядке и в сроки, установленные в п. 4.3 Кредитного договора для уплаты процентов.

1.2.20. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по поддержанию кредитовых оборотов, указанных в пп. 7.3.7 п. 7.3 Кредитного договора, Заемщик уплачивает Кредитору пени в размере 2 (Два) процента годовых, начисляемых на сумму Текущей задолженности по кредиту, начиная с 01 числа

Залогодержатель

Залогодатель

первого календарного месяца каждого календарного квартала, следующего за кварталом, в котором Заемщик не исполнил обязательства, указанные в пп. 7.3.7 п. 7.3 Кредитного договора, на период, равный одному календарному кварталу. Пени уплачиваются Заемщиком в порядке и в сроки, установленные в п. 4.3 Кредитного Договора для уплаты процентов.

- 1.2.21. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательства, указанного в пп. 7.3.14 Кредитного Договора, Заемщик уплачивает Кредитору пени в размере 2 (Два) процента годовых, начисляемых на сумму Текущей задолженности по кредиту, начиная с даты неисполнения обязательства, указанного в пп. 7.3.14 Кредитного договора, до даты исполнения соответствующего обязательства.
- 1.2.22. Кредитор не позднее, чем через 10 (Десять) календарных дней с даты, начиная с которой в соответствии с п.п. 8.3 – 8.5 Кредитного Договора начисляются пени, направляет Заемщику уведомление, подписанное уполномоченным лицом Кредитора и скрепленное печатью Кредитора, с указанием неисполненного обязательства и даты, с которой начисляются пени в соответствии с п.п. 8.3 – 8.4 Кредитного Договора.
- 1.2.23. Кредитор имеет право в одностороннем порядке, без оформления дополнения к Кредитному договору и уведомления Заемщика, прекратить начисление пени, указанной в п.п. 8.1 - 8.5 Кредитного Договора.
- 1.3. Кредитный договор включает, но не ограничивается условиями, указанными в п. 1.2 настоящего Договора. Залогодатель настоящим подтверждает, что ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и не вправе ссылаться на то, что он не был осведомлен об условиях Кредитного договора.
- 1.4. Термины, определения которых содержатся в Кредитном договоре, имеют в настоящем Договоре соответствующие значения, указанные для них в Кредитном договоре.

2. Предмет ипотеки

- 2.1. В обеспечение надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, исполнения любым иным должником в случае перевода долга Заемщика по Кредитному договору на другое лицо или перехода прав и обязанностей Заемщика по Кредитному договору к другому лицу на основании закона, Залогодатель в силу настоящего Договора предоставляет Залогодержателю в залог:
- Нежилое здание, назначение: производственное, 1 – этажное, общей площадью 1 721,3 кв.м, инв. № 3274/10, лит. 10, кадастровый (или условный) номер - 159756, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 2 (далее - «Объект 1»), состав и технические характеристики которого приведены в

Залогодержатель

Залогодатель

Кадастровом паспорте, выданном Северо-Восточным ТБТИ 06.06.2012 г.

Объект 1 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Плана приватизации, утверждённого Распоряжением Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы № 4725-р от 23.11.2001 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2002 г. сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-643, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 77-АН 118381, выданным «25» ноября 2002 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

- Нежилые помещения, нежилое здание, назначение: производственное, 2 – этажный, общей площадью 2 766,4 кв.м, инв. № 3274/10, лит. 10, кадастровый (или условный) номер - 159732, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Чермянская, д. 5Б, стр. 1 (далее - «Объект 2»), состав и технические характеристики которого приведены в Кадастровом паспорте, выданном Северо-Восточным ТБТИ 06.06.2012 г.

Объект 2 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Плана приватизации, утверждённого Распоряжением Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы № 4725-р от 23.11.2001 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2002 г. сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-631, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 77-АН 115970, выданным «28» июля 2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

- Право аренды земельного участка площадью 12 822 (Двенадцать тысяч восемьсот двадцать два) кв.м., кадастровый номер: 77:02:0005005:4, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5Б, категория земель - земли населенных пунктов; разрешённое использование - для эксплуатации производственной базы (далее - «Право аренды земельного участка»).

Право аренды земельного участка принадлежит Залогодателю на основании Договора долгосрочной аренды земельного участка № М-02-017642 от «17» октября 2001 г., заключенного между Закрытое акционерное общество «Жилищник» и Департаментом земельных ресурсов г. Москвы сроком на 15 (Пятнадцать) лет, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве «12» октября 2005 г. за № 77-77-14/0071/2005-1278.

Залогодержатель

Залогодатель

Объект 1, Объект 2 и Право аренды земельного участка именуется совместно «Предмет залога».

Залогодатель настоящим передает Залогодержателю в залог Предмет залога как единое целое и всю совокупность имеющихся у него прав на Предмет залога, в отношении Предмета залога или в связи с ним вместе со всеми принадлежностями (в смысле ст. 135 ГК РФ), в том числе оборудование, которое предназначено для обслуживания Предмета залога и(или) которое не может быть отделено от Предмета залога без уменьшения его стоимости и(или) без которого невозможна эксплуатация Предмета залога.

- 2.2. По соглашению Сторон залоговая стоимость Объекта 1 определяется в сумме 34 944 602,50 (Тридцать четыре миллиона девятьсот сорок четыре тысячи шестьсот два) рубля 50 копеек.

По соглашению Сторон залоговая стоимость Объекта 2 определяется в сумме 56 156 197,50 (Пятьдесят шесть миллионов сто пятьдесят шесть тысяч сто девяносто семь) рублей 50 копеек.

По соглашению Сторон залоговая стоимость Права аренды земельного участка определяется в сумме 27 059 200,00 (Двадцать семь миллионов пятьдесят девять тысяч двести) рублей 00 копеек.

- 2.3. По соглашению Сторон залоговая стоимость Предмета залога определяется в сумме 118 160 000,00 (Сто восемнадцать миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

- 2.4. Залогом обеспечивается исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору, а также исполнение любым иным должником в случае перевода долга Заемщика по Кредитному договору на другое лицо или перехода прав и обязанностей Заемщика по Кредитному договору к другому лицу на основании закона, в том объеме, в котором они существуют к моменту их фактического удовлетворения из стоимости заложенного имущества, включая сумму Основного долга, проценты за пользование Кредитом, комиссии; пени, неустойку; убытки, вызванные ненадлежащим исполнением обязательств; судебные издержки и иные расходы, связанные с обращением взыскания на Предмет залога (в том числе расходы, понесенные Залогодержателем в связи с оценкой Предмета залога и расходы по реализации Предмета залога), которые может понести Кредитор вследствие неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору.

- 2.5. Залогодатель выражает согласие нести ответственность при любых изменениях обязательства Заемщика, влекущих увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для Залогодателя (в том числе при пролонгации срока на который предоставлен Кредит, изменении процентной ставки за пользование Кредитом, изменении размера комиссий, пени и пр.), которые будут иметь место в период действия Кредитного договора, в том числе в связи с:

- пролонгацией не более чем в 2 (Два) раза срока, на который предоставлен Кредит, указанного в п. 1.2 настоящего Договора;

Залогодержатель

Залогодатель

- увеличением не более чем в 2 (Два) раза суммы Кредита, указанной в п.1.2 настоящего Договора;
 - увеличением не более чем в 2 (Два) раза размера процентных ставок, комиссий и пени, указанных в п. 1.2 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Кредитным договором.
- 2.6. Закладываемый Предмет залога полностью остается в пользовании Залогодателя.
- 2.7. Залогодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора:
- Объект 1 не отчужден, не заложен, не является предметом спора, не находится под арестом (запрещением), а равно не обременен какими-либо иными правами третьих лиц, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 05/025/2012-4144 от «10» октября 2012 г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве (Управлением Росреестра по Москве).
 - Объект 2 не отчужден, не заложен, не является предметом спора, не находится под арестом (запрещением), а равно не обременен какими-либо иными правами третьих лиц, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 05/025/2012-4143 от «10» октября 2012 г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве (Управлением Росреестра по Москве).
 - Право аренды земельного участка не отчуждено, не заложено, не является предметом спора, не находится под арестом (запрещением), а равно не обременено какими-либо иными правами третьих лиц, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 05/025/2012-4147 от «10» октября 2012 г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве (Управлением Росреестра по Москве).
- 2.8. Бремя расходов по содержанию Предмета залога несет Залогодатель.

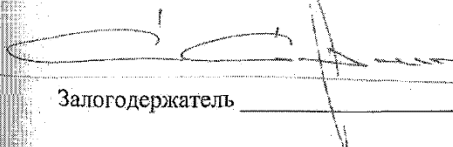
3. Обязанности и права Залогодателя

- 3.1. Залогодатель обязан:
- 3.1.1. Не допускать последующего залога Предмета залога с момента подписания настоящего Договора, за исключением случаев, когда залогодержателем по последующему договору об ипотеке является Залогодержатель.
- 3.1.2. Своевременно выплачивать налоги, сборы и иные платежи, причитающиеся с него как с собственника Объекта 1, Объекта 2 и арендатора земельного участка.

Залогодержатель _____

Залогодатель _____

- 3.1.3. В разумный срок согласно письменным требованиям Залогодержателя предоставлять информацию и соответствующие подтверждающие документы об исполнении своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.4. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении реальной угрозы утраты Предмета залога или возможности утраты права собственности/права аренды Залогодателя на Предмет залога.
- 3.1.5. Допускать полномочных представителей Залогодержателя в место нахождения Предмета залога с целью проверки его наличия, состояния и условий его содержания, по документам и фактически.
- 3.1.6. Удовлетворить предъявленное Залогодержателем требование о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства в срок, указанный в извещении Залогодержателя.
- 3.1.7. По первому требованию Залогодержателя представить информацию, касающуюся финансового положения и хозяйственной деятельности Залогодателя, а также ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного Федеральным законом от 21.11.1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» для составления бухгалтерской отчетности, представлять Кредитору:
- бухгалтерский отчет в полном объеме по формам, установленным Минфином России с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России, с приложением пояснительной записки (к годовой отчетности) и аудиторского заключения (или его итоговой части) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской отчетности);
 - копию отчета о финансовых результатах и справку к нему (Форму № 2);
 - расшифровки кредиторской и дебиторской задолженности с указанием наименований кредиторов, должников, суммы задолженности и дат возникновения задолженности, с указанием статуса данной задолженности (просроченная/текущая);
 - расшифровки краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений с указанием видов, сумм вложений, наименований организаций и предприятий;
 - расшифровки задолженности по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам (включая вексельные и облигационные) с указанием кредиторов, суммы задолженности, срока кредитования, процентной ставки (доходности купона), графика погашения и уплаты процентов;



Залогодержатель _____



Залогодатель _____

- расшифровки полученных обеспечений (с указанием от кого и в пользу кого получено) и выданных обеспечений (с указанием за кого и в пользу кого выдано, сроков исполнения обязательств);
- справки об оборотах и остатках на расчетных и текущих валютных счетах и наличии претензий к счетам;
- справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня - справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга).

Документы, указанные в настоящем подпункте выше, должны быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Залогодателя, если иное не следует из контекста или прямо не установлено настоящим пунктом.

- 3.1.8. Вне зависимости от реорганизации и/или изменения организационно – правовой формы, безусловно и безотзывно исполнять все свои обязательства по настоящему Договору.
- 3.1.9. В период действия настоящего Договора осуществлять перепланировку и переоборудование Объекта 1, Объекта 2 только с письменного согласия Залогодержателя.
- 3.1.10. Поддерживать Объект 1, Объект 2 в исправном состоянии, нести расходы по их содержанию, своевременно производить их текущий и капитальный ремонт.
- 3.1.11. Застраховать за свой счет Объект 1 и Объект 2 от рисков повреждения, гибели, утраты в пользу Залогодержателя на срок действия Кредитного договора плюс три месяца на сумму не менее суммы, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, не позднее даты подписания настоящего Договора страхования и/или страхового полиса до полного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

Предоставить Залогодержателю Договор страхования и/или страховой полис, а также документы, подтверждающие оплату страховой премии, не позднее даты подписания настоящего Договора.

- 3.1.12. Погасить необеспеченную сумму Кредита или предоставить дополнительное обеспечение в течение 20 (Двадцати) рабочих дней (в случае, если для совершения сделки не требуется решение коллегиального органа управления залогодателя) или 60 (Шестидесяти) рабочих дней (в случае, если предполагается передать в залог недвижимое имущество и/или для совершения сделки требуется решение коллегиального органа управления залогодателя) с даты получения Заемщиком соответствующего извещения Кредитора в случае, если в период действия настоящего Договора залоговая стоимость Предмета залога стала меньше обязательств Заемщика по Кредитному договору (общей

Залогодержатель _____

Залогодатель _____

задолженности по Основному долгу и процентам) на 15 (Пятнадцать) процентов, в том числе в результате изменения официального курса Банка России иностранной валюты к рублю РФ более чем на 10 (Десять) процентов.

Датой предоставления дополнительного обеспечения является дата заключения соответствующего договора залога.

После предоставления дополнительного обеспечения залоговая стоимость имущества, находящегося в залоге у Кредитора, должна быть не менее суммы общей задолженности Заемщика по Основному долгу и процентам за 6 (Шесть) месяцев пользования Кредитом (в случае, если до даты погашения Кредита осталось менее 12 (Двенадцати) месяцев) или за 12 (Двенадцать) месяцев (в случае, если до даты погашения Кредита осталось более 12 (Двенадцати) месяцев).

- 3.1.13. В полном объеме отвечать за исполнение обязательств Заемщика перед Залогодержателями, которые могут возникнуть в будущем вследствие признания Кредитного договора в соответствии с действующим законодательством РФ полностью либо в части недействительным (ничтожным) или незаключенным и применения двусторонней реституции.
- 3.1.14. Письменно уведомлять Залогодержателя не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней о проведении общего собрания участников (акционеров) Залогодателя, в повестке дня которого будут рассматриваться вопросы о реорганизации, ликвидации или уменьшении уставного капитала Залогодателя и другие вопросы, способные негативно повлиять на выполнение Залогодателем обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.15. Предоставлять Залогодержателю документы, подтверждающие внесение изменений в учредительные документы Залогодателя в течение 7 (Семи) календарных дней с даты вступления в силу таких изменений.
- 3.1.16. Не позднее дня внесения изменений в Кредитный договор, подписать соглашение о внесении соответствующих изменений в настоящий Договор.

3.2. Залогодатель вправе:

- 3.2.1. Использовать Предмет залога в соответствии с его назначением.
- 3.2.2. Отчуждать Предмет залога другому лицу путем продажи, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом только с письменного согласия Залогодержателя.
- 3.2.3. Сдавать Предмет залога в аренду/субаренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования Предметом залога на срок более 1 года, только с

Залогодержатель

Залогодатель

письменного согласия Залогодержателя. Залогодержатель представляет Залогодателю вышеуказанное письменное согласие либо письменный отказ в течение десяти календарных дней с даты соответствующего письменного обращения к нему Залогодателя.

В случае заключения договоров аренды на срок менее 1 года получение согласие Залогодержателя не требуется, при этом, Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя о заключенных договорах аренды/субаренды и представить Залогодержателю копии указанных договоров, заверенные печатью Залогодателя и подписью руководителя Залогодателя, в течение пяти рабочих дней с даты их заключения, а также ежемесячно представлять в Банк в последний рабочий день месяца перечень заключенных договоров аренды по форме, указанной в Приложении №_ к настоящему Договору и копии вновь заключенных договоров, заверенные печатью Залогодателя и подписью руководителя Залогодателя.

- 3.2.4. В любое время до момента реализации Предмета залога прекратить обращение взыскания на него путем исполнения всех обязательств Заемщика перед Залогодержателем по Кредитному договору.

4. Права Залогодержателя

- 4.1. Залогодержатель вправе:

- 4.1.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору любым иным должником в случае перевода долга Заемщика по Кредитному договору на другое лицо или перехода прав и обязанностей Заемщика по Кредитному договору к другому лицу на основании закона, обратиться взыскание на Предмет залога и получить преимущественно перед иными кредиторами Залогодателя удовлетворение своих требований (в том числе требования досрочно погасить кредит в случаях, предусмотренных Кредитным договором) из стоимости Предмета залога в том объеме, в каком обязательства по Кредитному договору существуют к моменту удовлетворения, включая сумму Основного долга, проценты, комиссии пени, и другие платежи по Кредитному договору.

О своих требованиях Залогодержатель уведомляет Залогодателя в порядке, предусмотренном п. 6.9 настоящего Договора, с указанием обстоятельств, неисполненных Заемщиком, срока и порядка обращения взыскания на Предмет залога.

- 4.1.2. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета залога.
- 4.1.3. Передать свои права по настоящему Договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки

Залогодержатель _____

Залогодатель _____

прав требования по настоящему Договору и/или Кредитному договору.

- 4.1.4. Требовать от Залогодателя сведения и документы, позволяющие анализировать финансово-хозяйственное положение Залогодателя и обеспеченность Кредита.
- 4.1.5. Осуществлять проверки достоверности предоставляемых Залогодателем отчетных показателей его хозяйственно-финансовой деятельности в удобной для Залогодержателя форме.
- 4.1.6. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Кредитным договором потребовать досрочного исполнения обеспеченного настоящим Договором обязательства, а при невыполнении этого требования – обратиться взыскание на Предмет залога.
- 4.1.7. Обратиться взыскание на Предмет залога при наличии просрочки возврата Заемщиком Кредита и/или уплаты процентов за пользование Кредитом, а также в иных предусмотренных Кредитным договором случаях, являющихся основанием исполнения обеспеченного залогом обязательства, если в удовлетворении требования Залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства будет отказано, либо оно не будет удовлетворено Залогодателем в срок, указанный в извещении Залогодержателя, направляемом Заемщику в соответствии с условиями Кредитного договора.
- 4.1.8. По требованию Залогодателя выдать ему документ о полном/частичном исполнении обеспеченного залогом обязательства.

5. Обращение взыскания на Предмет залога

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору любым иным должником в случае перевода долга Заемщика по Кредитному договору на другое лицо или перехода прав и обязанностей Заемщика по Кредитному договору к другому лицу на основании закона, Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога в судебном порядке, либо обратиться взыскание на Предмет залога без обращения в суд (во внесудебном порядке) в соответствии с соглашением об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, заключенным между Залогодателем и Залогодержателем, и получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.
- 5.2. Если сумма, вырученная при реализации Заложенного имущества, после проведения всех расчетов, предусмотренных настоящим Договором, превышает размер обеспеченного залогом требования Залогодержателя, разница возвращается Залогодателю.

Залогодержатель _____

Залогодатель _____

- 5.3. В случае если суммы, вырученной от реализации Предмета залога, окажется недостаточно для покрытия обязательств Заемщика по Кредитному договору в полной сумме, то Залогодержатель вправе получить удовлетворение своих требований из всякого другого имущества Залогодателя, где бы оно ни находилось и в чем бы ни заключалось, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6. Прочие положения

- 6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке. Все расходы по совершению государственной регистрации настоящего Договора оплачиваются в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2. Право залога считается возникшим с даты внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3. Заключение настоящего Договора было должным образом одобрено уполномоченным(ыми) органом(ами) управления Залогодателя в соответствии с требованиями законодательства РФ и учредительных документов Залогодателя.
- 6.4. Заключение настоящего Договора, осуществление прав и исполнение обязанностей по настоящему Договору не приводит и не приведет:
- к противоречию с любым договором, долговым обязательством или иным документом, стороной по которому является Залогодатель или который имеет обязательную юридическую силу в отношении Залогодателя или его имущества;
 - к противоречию с учредительными документами и другими внутренними документами Залогодателя;
 - к противоречию с законодательством РФ, ненормативными актами государственных органов или арбитражными или судебными решениями или актами.
- 6.5. Залогодатель согласен с тем, что Залогодержатель вправе раскрывать любую имеющуюся у Залогодержателя информацию, касающуюся Залогодателя (включая предоставление копий документов), своим аффилированным лицам или акционерам, лицам, привлекаемым Залогодержателем к работе с Залогодателем, в том числе для исполнения настоящего Договора, включая лиц, оказывающих услуги по взысканию задолженности по Кредитному договору, а также иным лицам в целях осуществления уступки прав требования.
- 6.6. В случае если в результате изменения действующего законодательства Российской Федерации отдельные положения настоящего Договора окажутся незаконными или недействительными, это не будет означать

Залогодержатель

Залогодатель

незаконность или недействительность других положений настоящего Договора или настоящего Договора в целом.

- 6.7. В случае передачи Предмета залога в последующую ипотеку изменения и дополнения, вносимые в настоящий Договор, влекущие обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных настоящим Договором, не требуют согласования с залогодержателем по последующему договору об ипотеке.
- 6.8. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе исполнения условий настоящего Договора, подлежат разрешению по месту нахождения предмета залога в судебном органе, которому подведомствен такой спор в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации.
- 6.9. Любое уведомление, требование или сообщение, направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено на русском языке в письменной форме.

Такое уведомление, требование или сообщение считается направленным Залогодержателем надлежащим образом, если оно доставлено Залогодателю посылным (курьером) или заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре или последнему известному Залогодержателю адресу местонахождения Залогодателя, факсимильной связью (с обязательным предоставлением оригинала в течение 5 (Пяти) рабочих дней) и подписано уполномоченным лицом или факсимильной подписью уполномоченного лица со стороны Залогодержателя. Уведомление, требование или сообщение считается доставленным Залогодателю и в случае, если вручение почтового отправления стало невозможным в связи с отсутствием Залогодателя по указанному в настоящем Договоре или последнему известному Залогодержателю адресу местонахождения Залогодателя.

Уведомление, требование или сообщение, направляемое Залогодателем Залогодержателю, считается направленным надлежащим образом, если оно подписано уполномоченным лицом Залогодателя, заверено печатью Залогодателя и доставлено Залогодержателю заказным письмом по почтовому адресу Залогодержателя, указанному в настоящем Договоре.

- 6.10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.11. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, один экземпляр - для Залогодателя, два экземпляра - для Залогодержателя, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

7. Обработка персональных данных

- 7.1. Персональные данные субъектов персональных данных, указанные в настоящем Договоре и документах, связанных с исполнением

Залогодержатель _____

Залогодатель _____

обязательств по настоящему Договору, обрабатываются Залогодержателем – оператором персональных данных в целях заключения настоящего Договора и исполнения обязательств по настоящему Договору. Источником получения персональных данных являются сведения, предоставленные субъектами персональных данных/представителями субъектов персональных данных. Персональные данные обрабатываются в течение действия настоящего Договора, а также в течение 5 (Пяти) лет с даты прекращения действия настоящего Договора. Процесс обработки персональных данных включает в себя следующие действия: получение, систематизацию, накопление, обобщение, обезличивание, хранение, обновление и изменение, использование, передачу, уничтожение. Способ обработки персональных данных – смешанная обработка персональных данных с использованием как автоматизированной информационной системы, так и бумажных носителей.

8. Адреса и реквизиты сторон

Залогодатель	Закрытое акционерное общество «Жилищник»
ИНН/КПП	7715305564/771501001
ОГРН	1027739146885
Адреса:	
Места нахождения	127081, г.Москва, ул. Чермянская, д.5Б, стр. 1
Почтовый	127081, г.Москва, ул. Чермянская, д.5Б, стр. 1
Телефон:	(495) 666-20-23, (495) 666-20-24
Факс:	(495) 666-20-25
Расчетный счет	40702810700030020746
в	АКБ «РосЕвроБанк (ОАО) г. Москва
Залогодержатель	ОАО Банк «Петрокоммерц»
ИНН	7707284568
КПП (по месту нахождения)	775001001
КПП (по месту учета в качестве крупнейшего налогоплательщика)	997950001
ОГРН	1027739340584
Адрес нахождения:	места 127051 г. Москва, ул. Петровка, д. 24, стр. 1
Телефон:	(495) 221-30-26
Факс:	(495) 221-30-26
Корр. счет:	30101810700000000352
Залогодержатель	Залогодатель

в ОПЕРУ МГТУ Банка России
044525352

БИК:

9. Подписи сторон

Залогодержатель
По Доверенности
от ОАО Банк «Петрокоммерц»

[Signature]
/С.А. Савинцев/

Залогодатель

Генеральный директор
ЗАО
[Signature]
М.П.

Настоящий Договор об ипотеки подписан
ЗАО «Жилищник» Генеральным директором
в моем присутствии *Зоя мот Артемья С.В.*



[Signature] Залогодержатель
[Signature] Залогодатель

Приложение № 1 к Договору залога недвижимого имущества
(договору об ипотеке) № 12/03127-1-ИЖ от 09 ноября 2012 г.

Заключенные Договоры аренды:

№	Арендатор	Номер договора аренды	Дата заключения	Срок действия	Вид нежилых помещений	Площадь, кв.м.	Арендная ставка / месяц / с учетом НДС / рублей	Ставка аренды / 1 кв.м. / месяц / с учетом НДС / рублей

Генеральный директор



Евсеевский В.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 22 (двадцать два листа)	
Залогодержатель Доверенности № 227/Д-2010 от «08» сентября 2010 года	Залогодатель Генеральный директор
<i>С.А. Савинцев</i> С.А. Савинцев	<i>Евсеевский В.А.</i> Евсеевский В.А.



**Дополнительное соглашение № 1
к Договору залога недвижимого имущества (Договору об ипотеке)
№ 12/03127 - 1 – ИЖ от «09» ноября 2012 г., заключенному между
ЗАО «Жилищник» и ОАО Банк «Петрокоммерц», зарегистрированному
Управлением Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве «29» декабря 2012 года за № 77-77-
02/006/2012-817**

г. Москва

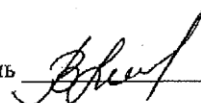
«12» августа 2013 г.

Открытое акционерное общество Коммерческий банк «Петрокоммерц» (ОАО Банк «Петрокоммерц»), созданное и зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации с местонахождением по адресу: г. Москва, ул. Петровка, д. 24, стр. 1, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739340584 Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Москве «09» октября 2002 года, зарегистрированное Центральным Банком Российской Федерации «20» марта 2000 года за № 1776, ИНН/КПП 7707284568/775001001, в лице Директора Департамента залоговых операций Банка Гришкина Александра Алексеевича, пол: мужской, место рождения: г. Красный Кут Саратовской области, дата рождения: «25» августа 1960 года, паспорт 46 06 761740, выдан «06» октября 2005 года Отделом внутренних дел города Жуковского Московской области, код подразделения 502-005, зарегистрированного по адресу: Московская область, город Жуковский, ул. Маяковского, д. 14/3, кв. 7, действующего на основании Доверенности № 139/Д-2013 от «12» апреля 2013 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Павловым С.С. «12» апреля 2013 года по реестру за № 1-622, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», и Закрытое акционерное общество «Жилищник» (ЗАО «Жилищник»), созданное и зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации с местонахождением по адресу: 127081, г. Москва, ул. Чермянская, д.5Б, стр. 1, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739146885, ИНН/КПП 7715305564/771501001, в лице Генерального директора Евтушенко Владимира Алексеевича, пол мужской, место рождения: Р.П.Елань, Еланского р-на, Волгоградской обл., дата рождения: 26.03.1958, паспорт серия 46 05, код подразделения 555691, зарегистрированного по адресу: г. Реутов, ул. Южная, 168, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1, именуемое в дальнейшем «Дополнительное соглашение № 1», к Договору залога недвижимого имущества (Договору об ипотеке) № 12/03127 - 1 – ИЖ от «09» ноября 2012 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «29» декабря 2012 года за № 77-77-02/006/2012-817, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

Залогодержатель



Залогодатель



1. Предмет соглашения

1. Изложить п.1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Залог, предусмотренный настоящим Договором, предоставлен Залогодателем в целях обеспечения требований Залогодержателя (он же Кредитор) по Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом задолженности) № 20.2-12/03127 от «09» ноября 2012 г. (с учетом Дополнительного соглашения №1 от «12» августа 2013г. к нему) (далее – «Кредитный договор»), заключенному в г. Москва между Залогодержателем, являющимся Кредитором, и Заемщиком – Обществом с ограниченной ответственностью «Энерготехмонтаж 2000» (ООО «Энерготехмонтаж 2000») (Местонахождение: 115230, г. Москва, Электролитный проезд, д. 3 стр. 5; ОГРН 1027700276273).

2. Изложить п. 1.2.22. Договора в следующей редакции:

«1.2.22. Кредитор не позднее, чем через 10 (Десять) календарных дней с даты, начиная с которой в соответствии с п.п. 8.3 – 8.5, 8.8 Кредитного договора начисляются пени/штраф, направляет Заемщику уведомление, подписанное уполномоченным лицом Кредитора и скрепленное печатью Кредитора, с указанием неисполненного обязательства и даты, с которой начисляются пени/штраф в соответствии с п.п. 8.3 – 8.5, 8.8. Кредитного договора.»

3. Изложить п. 1.2.23. Договора в следующей редакции:

«1.2.23. Кредитор имеет право в одностороннем порядке, без оформления дополнения к Кредитному договору и уведомления Заемщика, прекратить начисление пени/штрафа, указанных в п.п. 8.1 - 8.5, 8.8. Кредитного договора.»

4. Дополнить Договор пунктом 1.2.24. следующего содержания:

«1.2.24. Заемщик обязуется:

- Обеспечить выполнение следующего ковенанта:

Совокупный долг Группы компаний/ЕВИТДА Группы компаний за последние 12 (Двенадцать) месяцев не может превышать 5 (Пять).

Выполнение обязательства контролируется Кредитором ежеквартально на основании консолидированной отчетности Группы компаний, начиная со 2 (Второго) квартала 2013 г.

- Обеспечить выполнение следующего ковенанта:

Совокупный долг Группы компаний на последнюю отчетную дату/Выручка от реализации Группы компаний за каждые 12 (Двенадцать) месяцев, предшествующих отчетной дате, не более 0,5 (Ноль целых пять десятых).

Выполнение обязательства контролируется Кредитором ежеквартально на основании консолидированной отчетности Группы компаний, начиная со 2 (Второго) квартала 2013 г.

- Поддерживать ежеквартальные Кредитовые обороты денежных средств по счетам, открытым у Кредитора, в размере не менее 75 (Семидесяти пяти) процентов от совокупного кредитового оборота Заемщика по счетам, открытым в обслуживающих банках, начиная с 3 (Третьего) квартала 2013 года.».

5. Дополнить Договор пунктом 1.2.25. следующего содержания:

«1.2.25. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком любого из обязательств, указанных в пп.7.3.15 - 7.3.16 п.7.3 Кредитного договора, Заемщик уплачивает Кредитору штраф в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента от суммы Текущей задолженности по кредиту по состоянию на последний день квартала, в котором Заемщик не исполнил какое – либо из этих обязательств. Штраф уплачивается Заемщиком в порядке и в сроки, установленные в п. 4.3 Кредитного договора для уплаты процентов.».

6. Изложить п. 3.1.7. Договора в следующей редакции:

«3.1.7. Ежегодно не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней с даты окончания периода, установленного Налоговым кодексом РФ (часть первая) для представления годовой бухгалтерской отчетности в налоговый орган, представлять Кредитору следующие документы:

- копию бухгалтерского баланса в полном объеме с приложениями (пояснениями) к нему по формам, установленным Минфином России, в соответствии с Приказом Минфина РФ от «02» июля 2010 г. № 66н с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России;
- копию отчета о прибылях и убытках (отчета о финансовых результатах) в соответствии с Приказом Минфина РФ от «02» июля 2010 г. N 66н;
- расшифровки запасов, кредиторской и дебиторской задолженности с указанием наименований кредиторов, должников, суммы задолженности и дат возникновения задолженности, с указанием статуса данной задолженности (просроченная/текущая);
- расшифровки краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений с указанием видов, сумм вложений, наименований организаций и предприятий;
- расшифровки задолженности по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам (включая вексельные и облигационные) с указанием кредиторов, суммы задолженности, срока кредитования, процентной ставки (доходности купона), графика погашения и уплаты процентов;
- расшифровки полученных обеспечений (с указанием от кого и в пользу кого получено) и выданных обеспечений (с указанием за кого и в пользу кого выдано, сроков исполнения обязательств);



- анализ 51 счета за последний истекший календарный квартал в разбивке по месяцам, банкам и субсчетам;
- анализ счетов 62, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов;
- оборотно-сальдовые ведомости по счетам 60, 62, 58, 66, 67, 76, 80, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов и контрагентов;
- оборотно-сальдовую ведомость за последний истекший календарный квартал с разбивкой по субсчетам;
- лизинговый портфель по состоянию на отчетную дату (по форме Кредитора, при наличии);
- динамику кредитовых оборотов по счетам в других банках;
- справки об оборотах и остатках на расчетных и текущих валютных счетах и наличии претензий к счетам;
- справку о начисленной амортизации за последний истекший календарный квартал;
- справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);
- информацию о рейтингах кредитоспособности, присвоенных рейтинговыми агентствами «Standard&Poor's» или «Fitch Ratings» или «Moody's Investor Service», либо иными рейтинговыми агентствами (при наличии). Информация о вновь присвоенных или измененных рейтингах кредитоспособности подтверждается заключением рейтингового агентства о присвоении /подтверждении кредитного рейтинга. В случае отсутствия рейтинга, либо отсутствия изменений рейтинга кредитоспособности Заемщик направляет письмо в произвольной форме;
- информацию о средней численности работников, определенной в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области статистики.

По первому требованию Кредитора представить информацию, касающуюся финансового положения и хозяйственной деятельности Заемщика, а также ежеквартально не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты окончания календарного квартала, представлять Кредитору следующие документы:

- копию бухгалтерского баланса в полном объеме с приложениями (пояснениями) к нему, содержащего информацию за последний истекший календарный квартал, по формам, установленным Минфином России, в соответствии с Приказом Минфина РФ от «02» июля 2010 г. № 66н;




- копию отчета о прибылях и убытках (отчета о финансовых результатах), содержащего информацию за последний истекший календарный квартал, по форме установленной Минфином России, в соответствии с Приказом Минфина РФ от «02» июля 2010 г. № 66н;
- расшифровки запасов, кредиторской и дебиторской задолженности с указанием наименований кредиторов, должников, суммы задолженности и дат возникновения задолженности, с указанием статуса данной задолженности (просроченная/текущая);
- расшифровки краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений с указанием видов, сумм вложений, наименований организаций и предприятий;
- расшифровки задолженности по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам (включая вексельные и облигационные) с указанием кредиторов, суммы задолженности, срока кредитования, процентной ставки (доходности купона), графика погашения и уплаты процентов;
- расшифровки полученных обеспечений (с указанием от кого и в пользу кого получено) и выданных обеспечений (с указанием за кого и в пользу кого выдано, сроков исполнения обязательств);
- анализ 51 счета за последний истекший календарный квартал в разбивке по месяцам, банкам и субсчетам;
- анализ счетов 62, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов;
- оборотно-сальдовые ведомости по счетам 60, 62, 58, 66, 67, 76, 80, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов и контрагентов;
- оборотно-сальдовую ведомость за последний истекший календарный квартал с разбивкой по субсчетам;
- лизинговый портфель по состоянию на отчетную дату (по форме Кредитора, при наличии);
- динамику кредитовых оборотов по счетам в других банках;
- справки об оборотах и остатках на расчетных и текущих валютных счетах и наличии претензий к счетам;
- справку о начисленной амортизации за последний истекший календарный квартал;
- справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);




- информацию о рейтингах кредитоспособности, присвоенных рейтинговыми агентствами «Standard&Poor's» или «Fitch Ratings» или «Moody's Investor Service», либо иными рейтинговыми агентствами (при наличии). Информация о вновь присвоенных или измененных рейтингах кредитоспособности подтверждается заключением рейтингового агентства о присвоении /подтверждении кредитного рейтинга. В случае отсутствия рейтинга, либо отсутствия изменений рейтинга кредитоспособности Заемщик направляет письмо в произвольной форме;
- информацию о средней численности работников, определенной в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области статистики.

Документы, указанные в настоящем пункте выше, должны быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Заемщика, если иное не следует из контекста или прямо не установлено настоящим пунктом.».

7. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 является неотъемлемой частью Договора. Другие условия, предусмотренные Договором, остаются без изменений.
8. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подлежит государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
9. Все расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения № 1 производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
10. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 составлено в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр выдается Залогодателю, два экземпляра выдаются Залогодержателю, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Адреса и реквизиты сторон

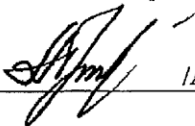

Залогодатель	Закрытое акционерное общество «Жилищник»
ИНН/КПП	7715305564/771501001
ОГРН	1027739146885
Адреса:	
Места нахождения	127081, г.Москва, ул. Чермянская, д.5Б, стр. 1
Почтовый	127081, г.Москва, ул. Чермянская, д.5Б, стр. 1
Телефон:	(495) 666-20-23, (495) 666-20-24
Факс:	(495) 666-20-25
Расчетный счет	40702810700030020746




в	АКБ «РосЕвроБанк (ОАО) г. Москва
Залогодержатель	ОАО Банк «Петрокоммерц»
ИНН	7707284568
КПП (по месту нахождения)	775001001
КПП (по месту учета в качестве крупнейшего налогоплательщика)	997950001
ОГРН	1027739340584
Адрес нахождения:	места 127051 г. Москва, ул. Петровка, д. 24, стр. 1
Телефон:	(495) 221-30-26
Факс:	(495) 221-30-26
Корр. счет:	30101810700000000352 в ОПЕРУ МГТУ Банка России
БИК:	044525352

3. Подписи сторон

Залогодержатель	Залогодатель
По Доверенности	Генеральный директор
от ОАО Банк «Петрокоммерц»	ЗАО «Жилищник»

	
/А.А. Грипкин/	/Евтушенко В.А./

Настоящий Договор об ипотеке подписан Евтушенко В.А. исполнительным директором ЗАО «Жилищник» в моем присутствии

Нотариуса уполномоченной Еркин С.В.



Федеральная служба регистрации, кадастра и картографии по Москве
Дата приема документов
Дата регистрации
08 В МАР 2016
Судья: 02/09/2013 024
Регистратор
№ документа
№ документа (ф.и.о.)





Залогодержатель
Директор Департамента залоговых операций
Банка

М.П.

Пришкин А.А.
Пришкин А.А.

Залогодатель:
Генеральный директор

М.П.

Евтушенко В.А.
Евтушенко Владимир Алексеевич
инд. предпр., в.п.о. (полностью)



**Дополнительное соглашение № 2
к Договору залога недвижимого имущества (Договору об ипотеке)
№ 12/03127 - 1 – ИЖ от «09» ноября 2012 г., заключенному между
ЗАО «Жилищник» и ОАО Банк «Петрокоммерц», зарегистрированному
Управлением Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве «29» декабря 2012 года за
№ 77-77-02/006/2012-817**

г. Москва


«07» февраля 2014 г.

Открытое акционерное общество Коммерческий банк «Петрокоммерц» (ОАО Банк «Петрокоммерц»), созданное и зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации с местонахождением по адресу: г. Москва, ул. Петровка, д. 24, стр. 1, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739340584 Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Москве «09» октября 2002 года, зарегистрированное Центральным Банком Российской Федерации «20» марта 2000 года за № 1776, ИНН/КПП 7707284568/775001001, в лице Директора Департамента залоговых операций Банка Гришкина Александра Алексеевича, пол: мужской, место рождения: г. Красный Кут Саратовской области, дата рождения: «25» августа 1960 года, паспорт 46 06 761740, выдан «06» октября 2005 года Отделом внутренних дел города Жуковского Московской области, код подразделения 502-005, зарегистрированного по адресу: Московская область, город Жуковский, ул. Маяковского, д. 14/3, кв. 7, действующего на основании Доверенности № 139/Д-2013 от «12» апреля 2013 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Павловым С.С. «12» апреля 2013 года по реестру за № 1-622, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», и Закрытое акционерное общество «Жилищник» (ЗАО «Жилищник»), созданное и зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации с местонахождением по адресу: 127081, г. Москва, ул. Чермянская, д.5Б, стр. 1, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739146885, ИНН/КПП 7715305564/771501001, в лице Генерального директора Евтушенко Владимира Алексеевича, пол мужской, место рождения: Р.П.Елань, Еланского р-на, Волгоградской обл., дата рождения: 26.03.1958, паспорт серия 46 05, код подразделения 555691, зарегистрированного по адресу: г. Реутов, ул. Южная, 168, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2, именуемое в дальнейшем «Дополнительное соглашение № 2», к Договору залога недвижимого имущества (Договору об ипотеке) № 12/03127 - 1 – ИЖ от «09» ноября 2012 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «29» декабря 2012 года за № 77-77-02/006/2012-817, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет соглашения

1. Изложить п. 1.1 Договора в следующей редакции:

Залогодержатель



Залогодатель



«1.1. Залог, предусмотренный настоящим Договором, предоставлен Залогодателем в целях обеспечения требований Залогодержателя (он же Кредитор) по Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом задолженности) № 20.2-12/03127 от «09» ноября 2012 г. (с учетом Дополнительного соглашения № 1 от «12» августа 2013 г., Дополнительного соглашения № 2 от «30» декабря 2013 г. к нему) (далее – «Кредитный договор»), заключенному в г. Москве между Залогодержателем, являющимся Кредитором, и Заемщиком – Обществом с ограниченной ответственностью «Энерготехмонтаж 2000» (ООО «Энерготехмонтаж 2000», местонахождение: 115230, г. Москва, Электролитный проезд, д. 3 стр. 5; ОГРН 1027700276273).».

2. Изложить пп. 1.2.13 п. 1.2 Договора в следующей редакции:

«1.2.13. Кредитор имеет право досрочно закрыть Лимит задолженности по кредитной линии в его неиспользованной части и/или потребовать досрочного возврата задолженности по Основному долгу и начисленным процентам по Кредитному договору при наступлении любого из следующих случаев:

– неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору, в том числе обязательств, указанных в пп. 7.3.15 -7.3.28 п. 7.3. Кредитного договора.

– неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательства, указанного в п. 6.2 Кредитного договора;

– утрата обеспечения или ухудшение условий обеспеченности, под которым Стороны понимают: уменьшение рыночной стоимости предмета залога; нарушение условий договоров, обеспечивающих исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору; неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств, предусмотренных в пп. 7.3.8 п. 7.3 Кредитного договора; негативное изменение финансового положения поручителя(ей); обращение взыскания на предмет залога, переданный в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору, по требованию залогодержателя – третьего лица по предшествующему договору об ипотеке (в случае, если имущество было передано Кредитору в последующий залог) в случае, если Заемщик не предоставит иное обеспечение, принятое Кредитором;

– предъявление к Заемщику или поручителю(ям), указанному(ым) в п. 6.1 Кредитного договора, иска о взыскании денежных средств или о присуждении к исполнению обязанности по какому-либо договору или об истребовании имущества или передаче в собственность третьим лицам части имущества Заемщика или поручителя(ей), указанного(ых) в п. 6.1 Кредитного договора, на сумму, превышающую 5% (Пять процентов) активов Заемщика или поручителя(ей), рассчитанных на основании бухгалтерского баланса на последнюю отчетную дату;

– фактическое прекращение Заемщиком своей деятельности;

– в случае прекращения права Заемщика и/или поручителя осуществлять деятельность, в том числе, но не ограничиваясь этим, на занятие которой необходимо возобновление, получение или поддержание в силе лицензии и/или иных актов компетентных органов и/или согласование (получение

экспертного заключения) третьих лиц, а также в случае проигрыша (или признания недействительными) торгов, тендеров, конкурсов, и.т.д.;

– значительное ухудшение финансового состояния Заемщика или поручителя(ей), залогодателя(ей), указанного(ых) в п. 6.1 Кредитного договора, по сравнению с предыдущим кварталом, выраженное в одном или одновременно в нескольких из следующих показателей:

- не предусмотренная планом развития Заемщика (бизнес-планом), согласованным с Кредитором, убыточная деятельность Заемщика, приведшая к существенному (25 (Двадцать пять) процентов и более) снижению его Чистых активов;
- не связанное с сезонными факторами существенное снижение (более чем в 2 раза) объемов производства Заемщика (и/или залогодателя, и/или поручителя) (сравнивается последний квартал со средним объемом производства за 4 предшествующих квартала);
- наличие текущей картотеки неоплаченных расчетных документов к банковским счетам Заемщика (и/или залогодателя, и/или поручителя), существенных по сумме и (или) по сроку. Существенным сроком для целей настоящего пункта следует считать срок более 30 календарных дней. Существенной суммой для целей настоящего пункта следует считать сумму более 10% активов Заемщика (и/или залогодателя, и/или поручителя) на последнюю отчетную дату;

– вынесение арбитражным судом определения о принятии заявления о признании банкротом Заемщика или поручителя(ей), залогодателя(ей), указанного(ых) в п. 6.1 Кредитного договора;

– наличие у Кредитора достоверной информации о наступлении событий, которые могут существенно ухудшить кредитоспособность Заемщика.»

3. Изложить пп. 1.2.21 п. 1.2 Договора в следующей редакции:

«1.2.21. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком любого из обязательств, указанных в пп. 7.3.14., 7.3.17. – 7.3.28. п. 7.3 Кредитного договора, Заемщик уплачивает Кредитору пени в размере 2 (Два) процента годовых, начисляемых на сумму Текущей задолженности по кредиту в течение периода неисполнения Заемщиком этих обязательств. Пени уплачиваются Заемщиком в порядке и в сроки, установленные в п. 4.3 Кредитного договора для уплаты процентов.»

4. Дополнить п. 1.2 Договора подпунктом 1.2.26 следующего содержания:

«1.2.26. Заемщик уплачивает Кредитору комиссию за реструктуризацию Кредита в размере 7 000 000,00 (Семь миллионов) рублей в срок до «15» января 2014 года (включительно)».

5. Дополнить п. 1.2 Договора подпунктом 1.2.27 следующего содержания:

«1.2.27. Заемщик обязуется:

Ежегодно не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней с даты окончания периода, установленного Налоговым кодексом РФ (часть первая) для

представления годовой бухгалтерской отчетности в налоговый орган, представлять Кредитору Сертификат соответствия, составленный по форме Приложения № 2 к Кредитному договору, и следующие документы:

- копию бухгалтерского баланса в полном объеме с приложениями (пояснениями) к нему по формам, установленным Минфином России, в соответствии с Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. № 66н с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России;
- копию отчета о прибылях и убытках (отчета о финансовых результатах) в соответствии с Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н;
- общую оборотно-сальдовую ведомость за последний истекший календарный квартал;
- расшифровки запасов, кредиторской, дебиторской задолженности и финансовых вложений (в соответствии с Приложением № 3 к Кредитному договору);
- расшифровки краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений с указанием видов, сумм вложений, наименований организаций и предприятий;
- расшифровки задолженности по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам (включая вексельные и облигационные) с указанием кредиторов, суммы задолженности, срока кредитования, процентной ставки (доходности купона), графика погашения и уплаты процентов;
- расшифровки полученных обеспечений (с указанием от кого и в пользу кого получено) и выданных обеспечений (с указанием за кого и в пользу кого выдано, сроков исполнения обязательств);
- динамику кредитовых оборотов по счетам в других банках (в соответствии с Приложением №5 к Кредитному договору);
- справки об оборотах и остатках на расчетных и текущих валютных счетах и наличии претензий к счетам;
- справку о начисленной амортизации за последний истекший календарный квартал;
- справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);
- информацию о рейтингах кредитоспособности, присвоенных рейтинговыми агентствами «Standard&Poor's» или «Fitch Ratings» или «Moody's Investor Service», либо иными рейтинговыми агентствами (при наличии). Информация о вновь присвоенных или измененных рейтингах кредитоспособности подтверждается заключением рейтингового агентства о присвоении /подтверждении кредитного рейтинга. В случае отсутствия рейтинга, либо отсутствия изменений рейтинга кредитоспособности Заемщик направляет письмо в произвольной форме;

– информацию о средней численности работников, определенной в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области статистики;

А также документы по Компаниям Группы компаний:

– анализ 51 счета за последний истекший календарный квартал в разбивке по месяцам, банкам и субсчетам;

– анализ счетов 62, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов;

– оборотно-сальдовые ведомости по счетам 60, 62, 58, 66, 67, 76, 80, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов и контрагентов;

– оборотно-сальдовую ведомость за последний истекший календарный квартал с разбивкой по субсчетам;

– лизинговый портфель по состоянию на отчетную дату (по форме Кредитора, при наличии);

По первому требованию Кредитора представить информацию, касающуюся финансового положения и хозяйственной деятельности Заемщика, а также ежеквартально не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты окончания календарного квартала, представлять Кредитору Сертификат соответствия, составленный по форме Приложения № 2 к Кредитному договору, и следующие документы:

– копию бухгалтерского баланса в полном объеме с приложениями (пояснениями) к нему, содержащего информацию за последний истекший календарный квартал, по формам, установленным Минфином России, в соответствии с Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. № 66н;

– копию отчета о прибылях и убытках (отчета о финансовых результатах), содержащего информацию за последний истекший календарный квартал, по форме установленной Минфином России, в соответствии с Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. № 66н;

– общую оборотно-сальдовую ведомость за последний истекший календарный квартал;

– расшифровки запасов, кредиторской, дебиторской задолженности и финансовых вложений (в соответствии с Приложением № 3 к Кредитному договору);

– расшифровки краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений с указанием видов, сумм вложений, наименований организаций и предприятий;

– расшифровки задолженности по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам (включая вексельные и облигационные) с указанием кредиторов, суммы задолженности, срока кредитования, процентной ставки (доходности купона), графика погашения и уплаты процентов;

– расшифровки полученных обеспечений (с указанием от кого и в пользу кого получено) и выданных обеспечений (с указанием за кого и в пользу кого выдано, сроков исполнения обязательств);

- динамику кредитовых оборотов по счетам в других банках (в соответствии с Приложением №5 к Кредитному договору);
- справки об оборотах и остатках на расчетных и текущих валютных счетах и наличии претензий к счетам;
- справку о начисленной амортизации за последний истекший календарный квартал;
- справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);
- информацию о рейтингах кредитоспособности, присвоенных рейтинговыми агентствами «Standard&Poor's» или «Fitch Ratings» или «Moody's Investor Service», либо иными рейтинговыми агентствами (при наличии). Информация о вновь присвоенных или измененных рейтингах кредитоспособности подтверждается заключением рейтингового агентства о присвоении /подтверждении кредитного рейтинга. В случае отсутствия рейтинга, либо отсутствия изменений рейтинга кредитоспособности Заемщик направляет письмо в произвольной форме;
- информацию о средней численности работников, определенной в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области статистики;

А также документы по Компаниям Группы компаний:

- анализ 51 счета за последний истекший календарный квартал в разбивке по месяцам, банкам и субсчетам;
- анализ счетов 62, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов;
- оборотно-сальдовые ведомости по счетам 60, 62, 58, 66, 67, 76, 80, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов и контрагентов;
- оборотно-сальдовую ведомость за последний истекший календарный квартал с разбивкой по субсчетам;
- лизинговый портфель по состоянию на отчетную дату (по форме Кредитора, при наличии);

Документы, указанные в настоящем пункте, могут быть представлены:

- по системе Банк-Клиент;
- на бумажном носителе, при этом копии документов должны быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Заемщика, если иное не следует из контекста или прямо не установлено настоящим пунктом.

Также Заемщик обязуется по первому требованию Кредитора представить вышеуказанные документы, ранее представленные по системе Банк-Клиент, в бумажном носителе, при этом копии документов должны быть

заверены подписью уполномоченного лица и печатью Заемщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения такого требования.»

6. Дополнить п. 1.2 Договора подпунктом 1.2.28 следующего содержания:

«1.2.28. Заемщик обязуется:

– обеспечить подписание Договора последующего залога недвижимого имущества (Договора последующей ипотеки), указанного в пп. 6.1.11. п. 6.1. Кредитного договора в срок, указанный в п. 6.3 Кредитного договора.

– обеспечить надлежащее оформление обеспечения, указанного в пп. 6.1.11 п. 6.1. Кредитного договора, в сроки указанные в п. 6.4. Кредитного договора.

– зарегистрировать дополнительное соглашение к Договору залога недвижимого имущества (Договору об ипотеке) №12/03127-1-ИЖ от «09» ноября 2012 года, указанного в пп. 6.1.7 п. 6.1 Кредитного договора в течение 45 (Сорок пяти) Рабочих дней от даты подписания Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору.

– зарегистрировать дополнительное соглашение к Договору залога недвижимого имущества (Договору об ипотеке) №12/03127-1-ИК от «09» ноября 2012 года, указанного в пп. 6.1.8 п. 6.1 Кредитного договора в течение 45 (Сорок пяти) Рабочих дней от даты подписания Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору.

– зарегистрировать дополнительное соглашение к Договору залога недвижимого имущества (Договору об ипотеке) №12/03127-1-ИЭ от «07» февраля 2013 года, указанного в пп. 6.1.9 п. 6.1 Кредитного договора в течение 45 (Сорок пяти) Рабочих дней от даты подписания Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору.

– обеспечить предоставление Кредитору документов, удовлетворяющих требованиям Кредитора, подтверждающих правоспособность и полномочия должностных лиц на совершение сделок (на заключение Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору и Договора поручительства, указанного пп. 6.1.12. п. 6.1 Кредитного договора) в течение 10 (Десяти) Рабочих дней от даты подписания Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору.»

- обеспечить подписание Дополнительного соглашения об изменении графика погашения основного долга к Договору поручительства, указанному в пп. 6.1.1. Кредитного договора, в течение 15 (Пятнадцати) Рабочих дней от даты подписания Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору.

- обеспечить подписание Дополнительного соглашения об изменении графика погашения основного долга к Договору поручительства, указанному в пп. 6.1.2. Кредитного договора, в течение 15 (Пятнадцати) Рабочих дней от даты подписания Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору;

- обеспечить подписание Дополнительного соглашения об изменении графика погашения основного долга к Договору поручительства,

указанному в пп. 6.1.3. Кредитного договора, в течение 15 (Пятнадцати) Рабочих дней от даты подписания Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору;

- обеспечить подписание Дополнительного соглашения об изменении графика погашения основного долга к Договору поручительства, указанному в пп. 6.1.4. Кредитного договора, в течение 15 (Пятнадцати) Рабочих дней от даты подписания Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору.

- обеспечить подписание Дополнительного соглашения об изменении графика погашения основного долга к Договору поручительства, указанному в пп. 6.1.5. Кредитного договора, в течение 15 (Пятнадцати) Рабочих дней от даты подписания Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору.

- обеспечить подписание Дополнительного соглашения об изменении графика погашения основного долга к Договору поручительства, указанному в пп. 6.1.6. Кредитного договора, в течение 15 (Пятнадцати) Рабочих дней от даты подписания Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору.»

7. Дополнить п. 1.2 Договора подпунктом 1.2.29 следующего содержания:

«1.2.29. Изменить дату погашения части Транша, предоставленного в соответствии с Извещением об использовании кредита от 29.12.2012г. к Кредитному договору в размере 139 000 000,00 (Сто тридцать девять миллионов) рублей, на «12» февраля 2014 г.

Изменить дату погашения Транша, предоставленного в соответствии с Извещением об использовании кредита от 09.01.2013г. к Кредитному договору в размере 20 000 000,00 (Двадцать миллионов) рублей, на «12» февраля 2014 г.

Изменить дату погашения Транша, предоставленного в соответствии с Извещением об использовании кредита от 10.01.2013г. к Кредитному договору в размере 12 500 000,00 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей, на «13» февраля 2014 г.

Изменить дату погашения Транша, предоставленного в соответствии с Извещением об использовании кредита от 14.01.2013г. к Кредитному договору в размере 11 000 000,00 (Одиннадцать миллионов) рублей, на «18» февраля 2014 г.

Изменить дату погашения Транша, предоставленного в соответствии с Извещением об использовании кредита от 17.01.2013г. к Кредитному договору в размере 19 000 000,00 (Девятнадцать миллионов) рублей, на «21» февраля 2014 г.

Изменить дату погашения Транша, предоставленного в соответствии с Извещением об использовании кредита от 18.01.2013г. к Кредитному договору в размере 5 500 000,00 (Пять миллионов пятьсот тысяч) рублей, на «21» февраля 2014 г.

Изменить дату погашения Транша, предоставленного в соответствии с Извещением об использовании кредита от 28.01.2013г. к Кредитному

договору в размере 30 400 000,00 (Тридцать миллионов четыреста тысяч) рублей, на «04» марта 2014 г.

Изменить дату погашения Транша, предоставленного в соответствии с Извещением об использовании кредита от 30.01.2013г. к Кредитному договору в размере 11 700 000,00 (Одиннадцать миллионов семьсот тысяч) рублей, на «06» марта 2014 г.

Изменить дату погашения Транша, предоставленного в соответствии с Извещением об использовании кредита от 31.01.2013г. к Кредитному договору в размере 24 000 000,00 (Двадцать четыре миллиона) рублей, на «07» марта 2014 г.

Изменить дату погашения Транша, предоставленного в соответствии с Извещением об использовании кредита от 01.02.2013г. к Кредитному договору в размере 1 000 000,00 (Один миллион) рублей, на «07» марта 2014 г.

Изменить дату погашения Транша, предоставленного в соответствии с Извещением об использовании кредита от 04.02.2013г., в размере 32 900 000,00 (Тридцать два миллиона девятьсот тысяч) рублей, на «11» марта 2014 г.».

8. Изложить пп. 3.1.7. п. 3.1 Договора в следующей редакции:

«3.1.7. По первому требованию Залогодержателя представить информацию, касающуюся финансового положения и хозяйственной деятельности Залогодателя, а так же ежегодно не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней с даты окончания периода, установленного Налоговым кодексом РФ (часть первая) для представления годовой бухгалтерской отчетности в налоговый орган, предоставлять Залогодержателю следующие документы:

– копию бухгалтерского баланса в полном объеме с приложениями (поояснениями) к нему по формам, установленным Минфином России, в соответствии с Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. № 66н с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России;

– копию отчета о прибылях и убытках (отчета о финансовых результатах) в соответствии с Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н;

– общую оборотно-сальдовую ведомость за последний истекший календарный квартал;

– расшифровки запасов, кредиторской, дебиторской задолженности и финансовых вложений (в соответствии с Приложением № 3 к Кредитному договору);

– расшифровки краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений с указанием видов, сумм вложений, наименований организаций и предприятий;

– расшифровки задолженности по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам (включая вексельные и облигационные) с указанием кредиторов, суммы задолженности, срока кредитования, процентной ставки (доходности купона), графика погашения и уплаты процентов;

- расшифровки полученных обеспечений (с указанием от кого и в пользу кого получено) и выданных обеспечений (с указанием за кого и в пользу кого выдано, сроков исполнения обязательств);
- динамику кредитовых оборотов по счетам в других банках (в соответствии с Приложением №4 к Кредитному договору);
- справки об оборотах и остатках на расчетных и текущих валютных счетах и наличии претензий к счетам;
- справку о начисленной амортизации за последний истекший календарный квартал;
- справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);
- информацию о рейтингах кредитоспособности, присвоенных рейтинговыми агентствами «Standard&Poor's» или «Fitch Ratings» или «Moody's Investor Service», либо иными рейтинговыми агентствами (при наличии). Информация о вновь присвоенных или измененных рейтингах кредитоспособности подтверждается заключением рейтингового агентства о присвоении /подтверждении кредитного рейтинга. В случае отсутствия рейтинга, либо отсутствия изменений рейтинга кредитоспособности Залогодатель направляет письмо в произвольной форме;
- информацию о средней численности работников, определенной в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области статистики;
- анализ 51 счета за последний истекший календарный квартал в разбивке по месяцам, банкам и субсчетам;
- анализ счетов 62, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов;
- оборотно-сальдовые ведомости по счетам 60, 62, 58, 66, 67, 76, 80, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов и контрагентов;
- оборотно-сальдовую ведомость за последний истекший календарный квартал с разбивкой по субсчетам;
- лизинговый портфель по состоянию на отчетную дату (по форме Кредитора, при наличии);

По первому требованию Залогодержателя представить информацию, касающуюся финансового положения и хозяйственной деятельности Залогодателя, а также ежеквартально не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты окончания календарного квартала, предоставлять Залогодержателю следующие документы:

- копию бухгалтерского баланса в полном объеме с приложениями (пояснениями) к нему, содержащего информацию за последний истекший

календарный квартал, по формам, установленным Минфином России, в соответствии с Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. № 66н;

– копию отчета о прибылях и убытках (отчета о финансовых результатах), содержащего информацию за последний истекший календарный квартал, по форме установленной Минфином России, в соответствии с Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. № 66н;

– общую оборотно-сальдовую ведомость за последний истекший календарный квартал;

– расшифровки запасов, кредиторской, дебиторской задолженности и финансовых вложений (в соответствии с Приложением № 3 к Кредитному договору);

– расшифровки краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений с указанием видов, сумм вложений, наименований организаций и предприятий;

– расшифровки задолженности по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам (включая вексельные и облигационные) с указанием кредиторов, суммы задолженности, срока кредитования, процентной ставки (доходности купона), графика погашения и уплаты процентов;

– расшифровки полученных обеспечений (с указанием от кого и в пользу кого получено) и выданных обеспечений (с указанием за кого и в пользу кого выдано, сроков исполнения обязательств);

– динамику кредитовых оборотов по счетам в других банках (в соответствии с Приложением №4 к Кредитному договору);

– справки об оборотах и остатках на расчетных и текущих валютных счетах и наличии претензий к счетам;

– справку о начисленной амортизации за последний истекший календарный квартал;

– справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);

– информацию о рейтингах кредитоспособности, присвоенных рейтинговыми агентствами «Standard&Poog's» или «Fitch Ratings» или «Moody's Investor Service», либо иными рейтинговыми агентствами (при наличии). Информация о вновь присвоенных или измененных рейтингах кредитоспособности подтверждается заключением рейтингового агентства о присвоении /подтверждении кредитного рейтинга. В случае отсутствия рейтинга, либо отсутствия изменений рейтинга кредитоспособности Залогодатель направляет письмо в произвольной форме;

– информацию о средней численности работников, определенной в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области статистики;

- анализ 51 счета за последний истекший календарный квартал в разбивке по месяцам, банкам и субсчетам;
- анализ счетов 62, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов;
- оборотно-сальдовые ведомости по счетам 60, 62, 58, 66, 67, 76, 80, 90 за последний истекший календарный квартал в разрезе субсчетов и контрагентов;
- оборотно-сальдовую ведомость за последний истекший календарный квартал с разбивкой по субсчетам;
- лизинговый портфель по состоянию на отчетную дату (по форме Кредитора, при наличии);

Документы, указанные в настоящем пункте, могут быть представлены:

- по системе Банк-Клиент;
- на бумажном носителе, при этом копии документов должны быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Залогодателя, если иное не следует из контекста или прямо не установлено настоящим пунктом.

Также Залогодатель обязуется по первому требованию Залогодержателя представить вышеуказанные документы, ранее представленные по системе Банк-Клиент, на бумажном носителе, при этом копии документов должны быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Залогодателя, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения такого требования.

Залогодатель обязуется представлять Залогодержателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней изменения, внесенные в отчетность после представления отчетности в налоговые органы и Залогодержателю в соответствии с условиями настоящего пп. 3.1.7 п. 3.1.».

9. Дополнить п. 3.1 Договора подпунктом 3.1.17 следующего содержания:
«3.1.17. Обеспечить проведение государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения №2 в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней от даты заключения Дополнительного соглашения №2 к Кредитному Договору.».
10. Настоящее Дополнительное соглашение №2 является неотъемлемой частью Договора. Другие условия, предусмотренные Договором, остаются без изменений.
11. Настоящее Дополнительное соглашение №2 подлежит государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
12. Все расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения №2 производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
13. Настоящее Дополнительное соглашение №2 составлено в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр выдается Залогодателю, два экземпляра выдаются


Залогодержателю, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Адреса и реквизиты сторон

Залогодатель	Закрытое акционерное общество «Жилищник»	
ИНН/КПП	7715305564/771501001	
ОГРН	1027739146885	
Адреса:		
Места нахождения	127081, г.Москва, ул. Чермянская, д.5Б, стр. 1	
Почтовый	127081, г.Москва, ул. Чермянская, д.5Б, стр. 1	
Телефон:	(495) 666-20-23, (495) 666-20-24	
Факс:	(495) 666-20-25	
Расчетный счет	40702810700030020746	
в	АКБ «РосЕвроБанк (ОАО) г. Москва	
Залогодержатель	ОАО Банк «Петрокоммерц»	
ИНН	7707284568	
КПП (по месту нахождения)	775001001	
КПП (по месту учета в качестве крупнейшего налогоплательщика)	997950001	
ОГРН	1027739340584	
Адрес нахождения:	места	127051 г. Москва, ул. Петровка, д. 24, стр. 1
Телефон:	(495) 221-30-26	
Факс:	(495) 221-30-26	
Корр. счет:	30101810700000000352 в ОПЕРУ МГТУ Банка России	
БИК:	044525352	

3. Подписи сторон

Залогодержатель
По Доверенности
от ОАО Банк «Петрокоммерц»


/Гришкин А.А./

Залогодатель
Генеральный директор
ЗАО «Жилищник»

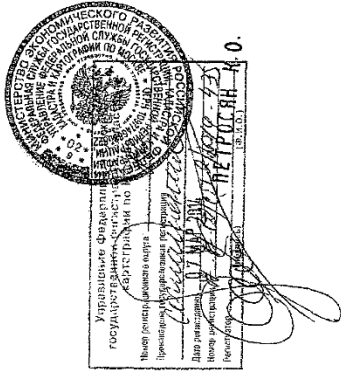

/Брульченко В.А./



Настоящее Дополнительное соглашение № 2 подписано Евтушенко В.А.,
Генеральным директором ЗАО «Жилищник» в моем
присутствии _____

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 14 (Четырнадцать) листов

Залогодержатель	Залогодатель:
Директор Департамента залоговых операций	Генеральный директор
<i>[Signature]</i> /А.А. Гришкин/	<i>Евгенийко Васильев</i>
М.П.	<i>Алексеев</i>



Бланк в соответствии с требованиями к документам
С.В.

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по Москве
Регистрационный округ № 27/1/14
Произведена государственная регистрация
12.08.2002 года
№ регистрации 77-77-34/004/2002-1248
Регистратор Ручьевский
Подпись

Совместно с дополнительными соглашениями

от 02.08.2002	от
от 05.05.2003	от
от	от
от	от
Подпись	

**ДОГОВОР
ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 0 2 - 014642

(Номер договора)

17 10 2001

(Число) (Месяц) (Год)

770205005004

(Кадастровый №)

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Государственное унитарное предприятие города Москвы "Жилищник", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице руководителя Верхуша Александра Георгиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа от 27.09.2001 г. № 2540 (МКЗ от 28.09.2001 г. Рег. № РД4-6194/1) "Об установлении права пользования земельным участком Государственному унитарному предприятию города Москвы "Жилищник" по адресу: Чермянская улица, вл. 5-б", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Москвы "Жилищник" по адресу: Чермянская улица, вл. 5-б", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **10440 (десять тысяч четыреста сорок) кв.м.**, имеющий адресные ориентиры: **г.Москва, Чермянская улица, вл. 5-б**, предоставляемый в пользование на условиях аренды для **эксплуатации производственной базы.**

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

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

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

План границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На Участке имеется:

- а) - двухэтажное производственное здание;
- одноэтажное производственное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **на 15 лет .**

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

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

2.4. 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.

2.5. 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 Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4 Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или 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. Арендатор обязуется оформить соответствующие документы, подтверждающие имущественные права на производственный комплекс, и в десятидневный срок представить их в Москомзем для внесения возможных изменений в настоящий Договор.

4.2. Арендатор обязуется установку и замену ограждений по внешней границе земельного участка производить при получении разрешения в установленном порядке.

4.3. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1 Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

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

5.3 По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить 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.

5.4 На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5 В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7 Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8 Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9 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.

5.10 Получать согласие на сделки с правом аренды и/или 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.

5.11 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.

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

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2 В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3 На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5 Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7 В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ .

7.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2 В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца отчетного квартала по день уплаты включительно.

7.3 В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае не устранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3 Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телекомом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 3 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Юридический адрес:

113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:

113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:

(не для внесения арендных платежей)

ИНН 7705031674,

ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600

Расч. счет № 40603810900001300001

в АКБ "Русский земельный банк"

корр. счет № 30101810700000000730

БИК 044552730

Телефон 959-18-69, 959-18-53, 218-20-06

Телефакс

АРЕНДАТОР

Государственное унитарное предприятие города Москвы "Жилищник"

Юридический адрес:

129081, г. Москва, Чермянская улица, д. 5-б

Почтовый адрес:

129081, г. Москва, Чермянская улица, д. 5-б

Банковские реквизиты:

ИНН 7715068923

ОКПО 17782455

Расч. счет № 40602810038050100032

в МАРЬИНОРОЩИНСКОМ ОСБ №

7981/1089 СБЕРБАНКА РОССИИ

корр. счет № 30101810400000000225

БИК 044525225

Телефон 472-98-36

Телефакс 472-96-62

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

От Арендодателя:


Председатель Московского
земельного комитета




В. Н. Дамурчиев
" " 2001г.
М.П. 

От Арендатора:

Руководитель ГУП города Москвы
"Жилищник"



А. Г. Верхуша
" " 2001г.
М.П. 

Приложение № 1
к Договору аренды
№ М-02- 07842
от «17» сентября 2001г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 02/01/5510

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка (всего)	10440 кв.м.
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га	180000 руб.
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	23
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0.410
1.5	Коэффициент, учитывающий инфляцию (Введен с 01.07.2001г. в соответствии с Законом г.Москвы от 27.12.2000г. № 41 (ст.8)	1.72

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

2.1.	Ежегодная арендная плата	77047.20 руб.
2.2.	Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. Инфляции с 01.07.2001г.	132521.18 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г.Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г.Москве)

Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001

Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202)

Арендная плата за землю по договору аренды № М-02-_____ от _____ 2001г. за _____ квартал _____ года, НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999г. № 285-РМ и Закона г. Москвы от 27.12.2000г. № 41 (ст.8) «О бюджете города Москвы на 2001 год».
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала.
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.


ПОДПИСИ СТОРОН:**От Арендодателя:**

Председатель Московского
земельного комитета


В.Н. Дамурчиев
" " " 2001г.
М.П.

От Арендатора:

Руководитель ГУП города Москвы
"Жилищник"


А. Г. Веруша
" " " 2001г.

Приложение 2 к договору

N М-02-01/4640

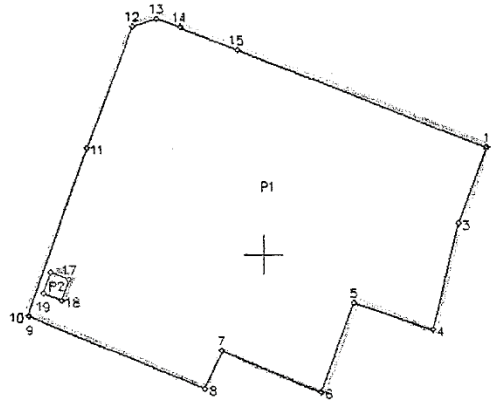
Кадастровый N 770205005004

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу : ул. Чермянская, 56.

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮВ 63 14.9	0.275	
2-3	ЮЗ 20 41.7	25.024	
3-4	ЮЗ 13 53.3	33.811	
4-5	СЗ 71 34.7	26.584	
5-6	ЮЗ 20 25.6	29.569	
6-7	СЗ 67 19.0	33.477	
7-8	ЮЗ 23 56.9	12.845	
8-9	СЗ 67 55.0	59.091	
9-10	СЗ 67 55.1	0.532	
10-11	СВ 19 47.1	55.229	
11-12	СВ 20 50.2	40.053	
12-13	СВ 73 34.2	7.944	
13-14	ЮВ 68 59.5	7.662	
14-15	ЮВ 68 59.4	19.101	
15-1	ЮВ 68 59.5	83.619	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 10483.2 КВ.М.

(в том числе P2)

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
16-17	ЮВ 69 54.9	6.400	
17-18	ЮЗ 20 5.1	6.800	
18-19	СЗ 69 54.9	6.400	
19-16	СВ 20 5.1	6.800	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 43.5 КВ.М.

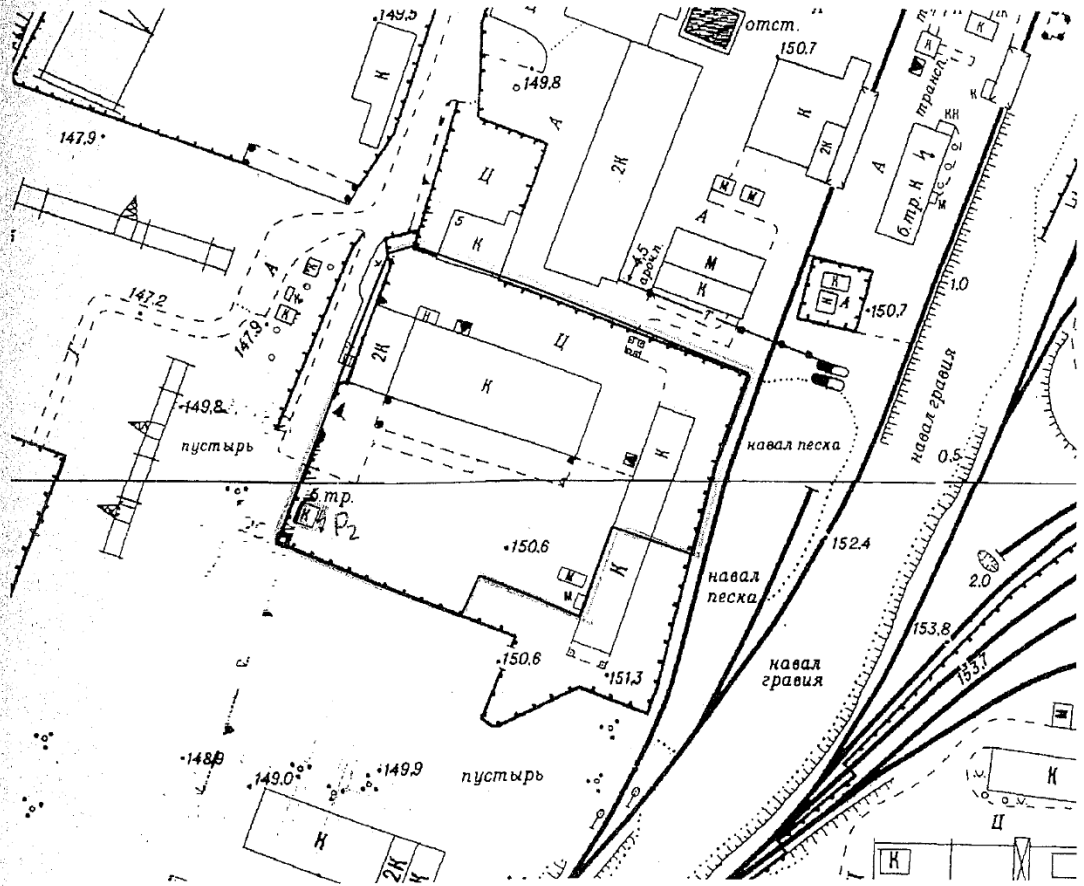


Начальник ТОРЗ

(Садигов В.П.)

Приложение № 3 к договору
№ М-02-014642
Кадастровый № 770205005004

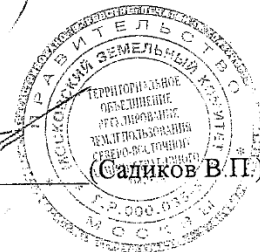
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Государственное унитарное предприятие города Москвы "Жилищник"
по адресу: Чермянская улица, вл. 56



Р₂ - посторонний пользователь (ОАО "Мосэнергос")

Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ СВАО _____



Учетный номер дополнительного соглашения
№ М-02-017642/ от "12" Сентября 2002г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 17.10.2001 г. № М-02-017642
Землеустроительное дело № 02015510

Адрес участка: Москва, Чермянская улица, вл. 56

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема (ОРЗ) в Северо-Восточном административном округе г. Москвы Маренова Игоря Борисовича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения об ОРЗ и доверенности от 09.01.2002г. № 33-И-342/2-(2) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Жилищник", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Верхуша Александра Георгиевича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с обращением Арендатора от 29.07.2002г. № 4145, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

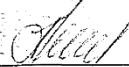
1. В связи с изменением наименования Арендатора (Свидетельство Московской регистрационной палаты от 14.12.2001г. № 026.440) именовать его Открытое акционерное общество "Жилищник".
2. На основании постановления Правительства Москвы от 23.11.2001 года № 4725-р считать генеральным директором Открытого акционерного общества "Жилищник" Верхушу Александра Георгиевича.
3. Настоящее дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 17.10.2001г. № М-02-017642
4. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.
5. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет
Юридический адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Почтовый адрес
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Банковские реквизиты
ИНН 7705031674
Расч. счет № 40603810900001300001
в АКБ «Русский земельный банк»

корр. счет № 30101810700000000730
БИК 044652730
(не для внесения арендной платы)

6. Подписи сторон.

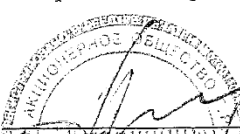
От Арендодателя:
Начальник объединения регулирования
землепользования в Северо-Восточном ад-
министративном округе г. Москвы

 _____ И.Б. Маренов

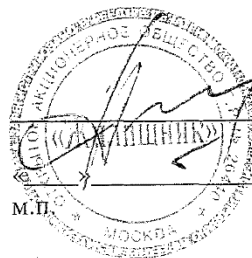
« _____ » 2002 г.
М.П.

Арендатор:
Открытое акционерное общество "Жилищник"
Юридический адрес:
129081, г. Москва, Чермянская улица, дом 56
Почтовый адрес
129081, г. Москва, Чермянская улица, д.5-б
Банковские реквизиты
ИНН 7715068923
Расч. счет № 40602810038050100032
в МАРЬИНОРОЩИНСКОМ ОСБ № 7981/1089
СБЕРБАНКА РОССИИ
корр. счет № 30101810400000000225
БИК 0044525225
Телефон 472-98-36

От Арендатора:
Генеральный директор

 _____ А. Г. Верхуша

« _____ » 2002 г.
М.П.



Учетный номер дополнительного соглашения
№ М-02-017642/ от "15" *декабря* 200 3 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
от 17.10.2001 г. № М-02-017642
Землеустроительное дело № 02015510

Адрес участка: Москва, Чермянская улица, вл. 5-б

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема (ОРЗ) в Северо-Восточном административном округе г. Москвы Маренова Игоря Борисовича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения об ОРЗ и доверенности от 04.01.2003г. № 33-И-1/3-(22) от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Жилищник", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Верхуша Александра Георгиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта СВАО от 28.03.2003г. № 784, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

- Внести изменения в Договор аренды земельного участка от 17.10.2001г. № М-02-017642 в части площади земельного участка, кадастровый № 77:02:05005:004
Площадь земельного участка считать равной 12822 (двенадцать тысяч восемьсот двадцать два) кв. м.
Приложения № 2 и 3 к Дополнительному соглашению считать неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 17.10.2001г. № М-02-017642
- Приложения № 2 и 3 к Договору аренды считать утратившими силу.
- Настоящее Дополнительное соглашение отменяет ранее действующий расчет арендной платы. Новый расчет арендной платы изложен в Приложении по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 17.10.2001г. № М-02-017642.
- Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.
- Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:


Арендодатель:
Московский земельный комитет
Юридический адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Почтовый адрес
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Банковские реквизиты
ИНН 7705031674
Расч. счет № 40603810900001300001
в АКБ «Русский земельный банк»

корр. счет № 30101810700000000730
БИК 044652730
(не для внесения арендной платы)

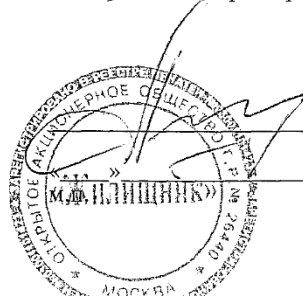
Арендатор:
Открытое акционерное общество "Жилищник"
Юридический адрес:
127081, г. Москва, Чермянская улица, дом 5б
Почтовый адрес
127081, г.Москва, Чермянская улица, д.5-б
Банковские реквизиты
ИНН 7715305564
Расч. счет № 40602810038050100032
в МАРЬИНОРОЩИНСКОМ ОСБ № 7981/1089
СВЕРБАНКА РОССИИ
корр. счет № 30101810400000000225
БИК 044525225
Телефон 472-98-36

- Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник объединения регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе г.Москвы


И.Б.Маренов
_____ 200__ г.
« _____ »
М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор


А. Г. Верхуша
_____ 200__ г.
« _____ »
М.П.

Приложение №1
к дополнительному соглашению
№ М-02-017642/_____
от "15" _____ 200__ г.
к договору аренды
№ М-02-017642 от 17.10.2001г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Открытое акционерное общество "Жилищник"

Чермянская улица, вл. 5-б
Землеустроительное дело № 02015510

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка всего,	12822	кв. м.
	В том числе площадь земельного участка расположенного на территории Природного Комплекса г.Москвы	51	кв.м.
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	180000	руб/га
1.3	Территориально-экономическая зона г.Москвы	23	
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0.410	
1.5	Ставка дополнительной составляющей арендной платы за землю на территории Природного Комплекса г.Москвы	14000	руб.
1.6	Коэффициент индексации <i>введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»</i>	4.32	

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата без учета коэффициента индексации	94697.76	руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации с 28.03.2003	409094.32	руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Москомзема)
Расчетный счет 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва БИК 044583001
Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202)
Арендная плата за землю по договору аренды № _____ от ____ г. за ____ квартал ____ года.

Примечание:

- Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 12.02.2002г. № 107-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999г. № 285-РМ, федеральных законов о федеральном бюджете на 2000-2002гг. и федеральных законов от 14.12.2001г. № 163-ФЗ и от 24.07.2002г. № 110-ФЗ.
- Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала. Пени за просрочку внесения платежей начисляются с 6 числа первого месяца отчетного квартала.
- В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-02-017642 от 17.10.2001 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник объединения регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе г.Москвы

И.Б.Маренов

« _____ » _____ 200__ год
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор

А. Г. Верхуша

« _____ » _____ 200__ год

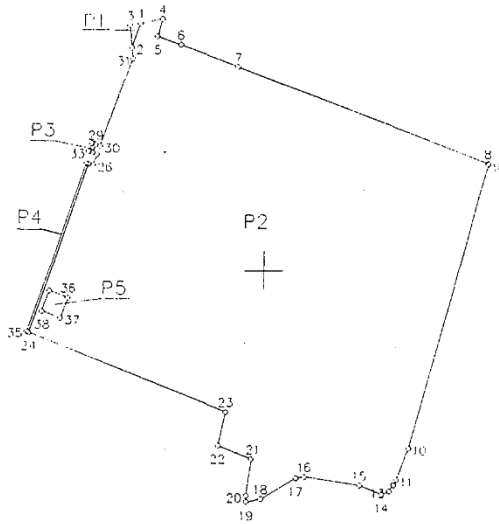
Приложение № 2 к Дополнительному соглашению
к договору аренды № М-02-017642
Кадастровый № 77-02-05005-004

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу : г. Москва, ул. Чермянская, вл. 5-5

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

N ТОЧЕК	РУМБЫ	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД. МИН		
1-2	ЮВ 79 54.7	6.397	
2-3	СЗ 4 47.1	6.342	
3-1	СВ 79 44.9	3.355	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 11.6 КВ.М.

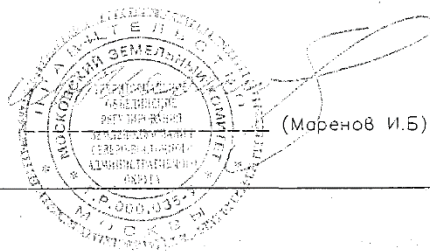
МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P5

N ТОЧЕК	РУМБЫ	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД. МИН		
36-37	ЮЗ 20 1.2	6.826	
37-38	СЗ 69 49.2	6.406	
38-39	СВ 19 54.2	6.809	
39-36	ЮВ 69 58.7	6.420	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 43.7 КВ.М

Начальник ГОРЗ

(Моренов И.Б)



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р2

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
4-5	ЮЗ	16 26.7	5.670	
5-6	ЮВ	68 50.5	7.667	
6-7	ЮВ	68 50.4	19.161	
7-8	ЮВ	68 50.5	85.619	
8-9	ЮВ	63 14.9	0.275	
9-10	ЮЗ	15 49.4	92.065	
10-11	ЮЗ	20 28.0	10.559	
11-12	ЮЗ	27 57.5	1.856	
12-13	ЮЗ	33 50.4	2.448	
13-14	ЮЗ	67 25.4	2.443	
14-15	СЗ	67 58.9	7.442	
15-16	СЗ	81 27.1	17.573	
16-17	ЮЗ	81 44.4	2.562	
17-18	ЮЗ	58 31.7	12.550	
18-19	ЮЗ	79 16.1	4.629	
19-20	СЗ	0 10.6	1.936	
20-21	СВ	8 16.6	11.434	
21-22	СЗ	67 50.7	11.381	
22-23	СВ	12 37.6	10.791	
23-24	СЗ	67 40.1	66.443	
24-25	СВ	19 54.5	55.218	
25-26	ЮВ	73 54.6	1.469	
26-27	СВ	19 54.2	3.616	
27-28	СЗ	70 5.6	1.466	
28-29	СВ	19 54.6	2.690	
29-30	ЮВ	70 5.6	1.466	
30-31	СВ	19 54.5	29.277	
31-2	СЗ	4 46.5	3.508	
2-1	СВ	19 54.7	7.993	
1-4	СВ	79 44.7	7.064	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 12814.8 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р3

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
32-29	ЮВ	70 4.6	1.218	
29-28	ЮЗ	19 54.6	2.690	
28-33	СЗ	70 6.1	1.213	
33-32	СВ	19 48.9	2.690	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 3.3 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р4

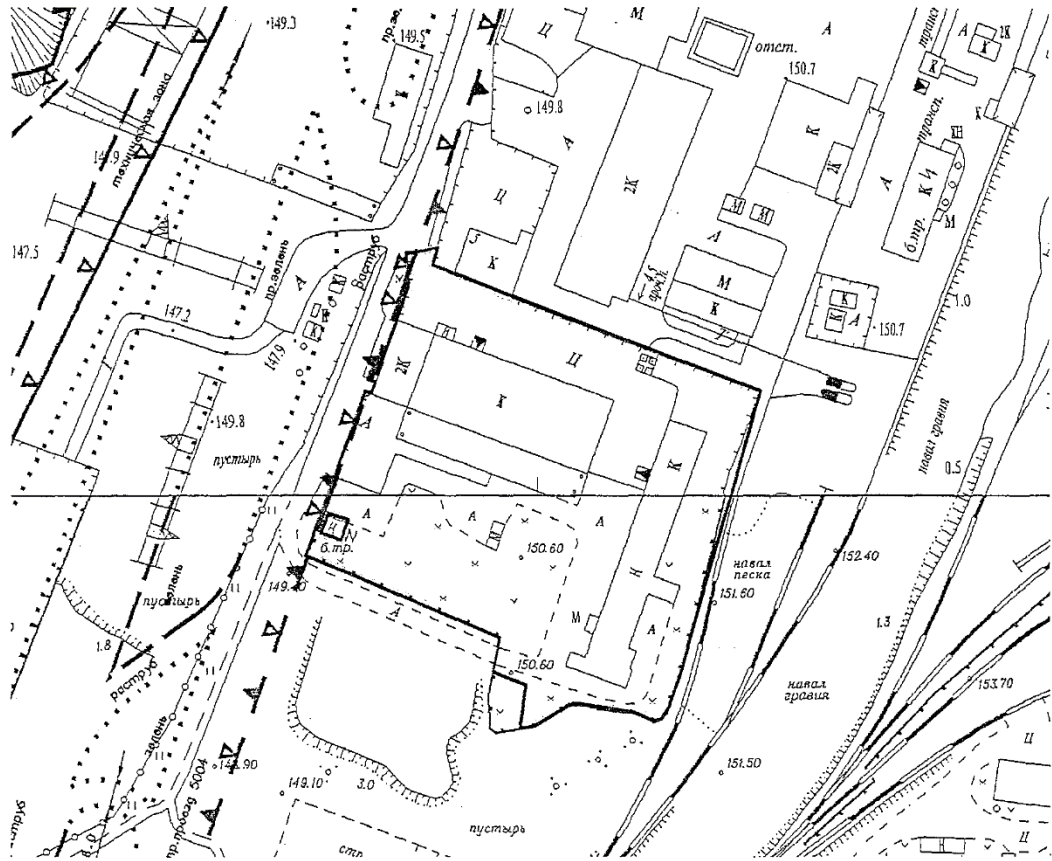
N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
34-25	ЮВ	73 55.6	0.675	
25-24	ЮЗ	19 54.5	55.218	
24-35	СЗ	67 40.2	0.624	
35-34	СВ	19 51.4	55.147	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 35.8 КВ.М.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : Р1+Р2+Р3+Р4+Р5 = 12821.8 КВ.М.

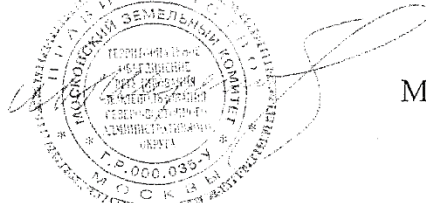
Приложение № 3 к Дополнительному соглашению
к договору аренды № М-02-017642
Кадастровый № _____

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОАО «Жилищник»
По адресу: Чермянская ул., вл.5-б

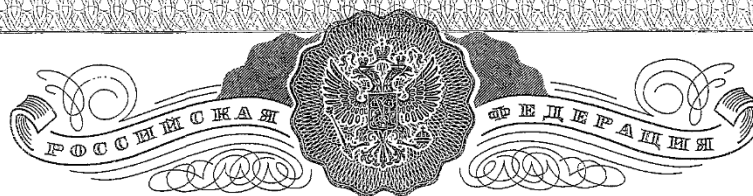


Масштаб 1 : 2000

Начальник ТОРЗ СВАО



Маренов И.Б.



ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АН № 118381, дата выдачи 08.12.2011

Дата выдачи:

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный Распоряжением Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы № 4725-р от 23.11.2001г.

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ЖИЛИЩНИК", ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885, дата гос.регистрации: 04.09.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №39 по г.Москве, КПП: 771501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Чермянская, д.5Б, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ, 1 - этажный, общая площадь 1721,3 кв. м, инв.№ 3274/10, лит. 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Чермянская, д.5Б, стр.2

Кадастровый (или условный) номер: 159756

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" ноября 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-643

Регистратор

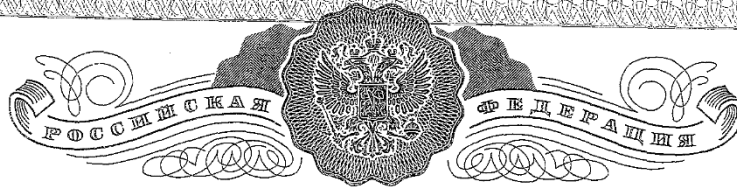
Моченов А. С.

м.п.

(подпись)

77-АН 140283





СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ НА НЕДВИЖИМОСТИ И ИМУЩЕСТВЕ
СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 27.09.2005

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный Распоряжением Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы № 4725-р от 23.11.2001г.

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ЖИЛИЩНИК", ИНН: 7715305564, ОГРН: 1027739146885, дата гос.регистрации: 04.09.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №39 по г.Москве, КПП: 771501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Чермянская, д.5Б, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, нежилое здание, назначение: ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ, 2 - этажный, общая площадь 2766,4 кв. м, инв.№ 3274/10, лит. 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Чермянская, д.5Б, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 159732

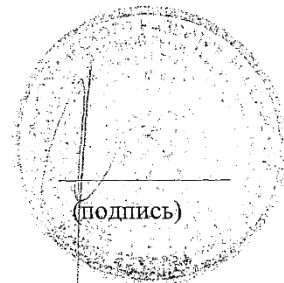
Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" ноября 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-631

Регистратор

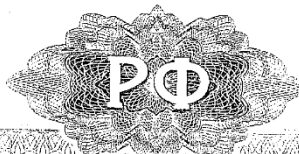
Гончарова Т. В.

м.п.



(подпись)

77-АП 140301



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства


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

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"30" мая 2014 г. № 77/501/14-543848	
Кадастровый номер:	77:02:0005005:1046
Номер кадастрового квартала:	77:02:0005005
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	127081 Москва, город Москва, р-н Южное Медведково, ул Чермянская, д 5б, строен 2		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	1948.4	кв.м
			(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Крупнопанельные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1982		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	78672553.65		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2302309		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	федеральное государственное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"		

ПЛАТОНОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ (полное наименование должности)	 (инициалы, фамилия)
---	--	------------------------------

ОТДЕЛА

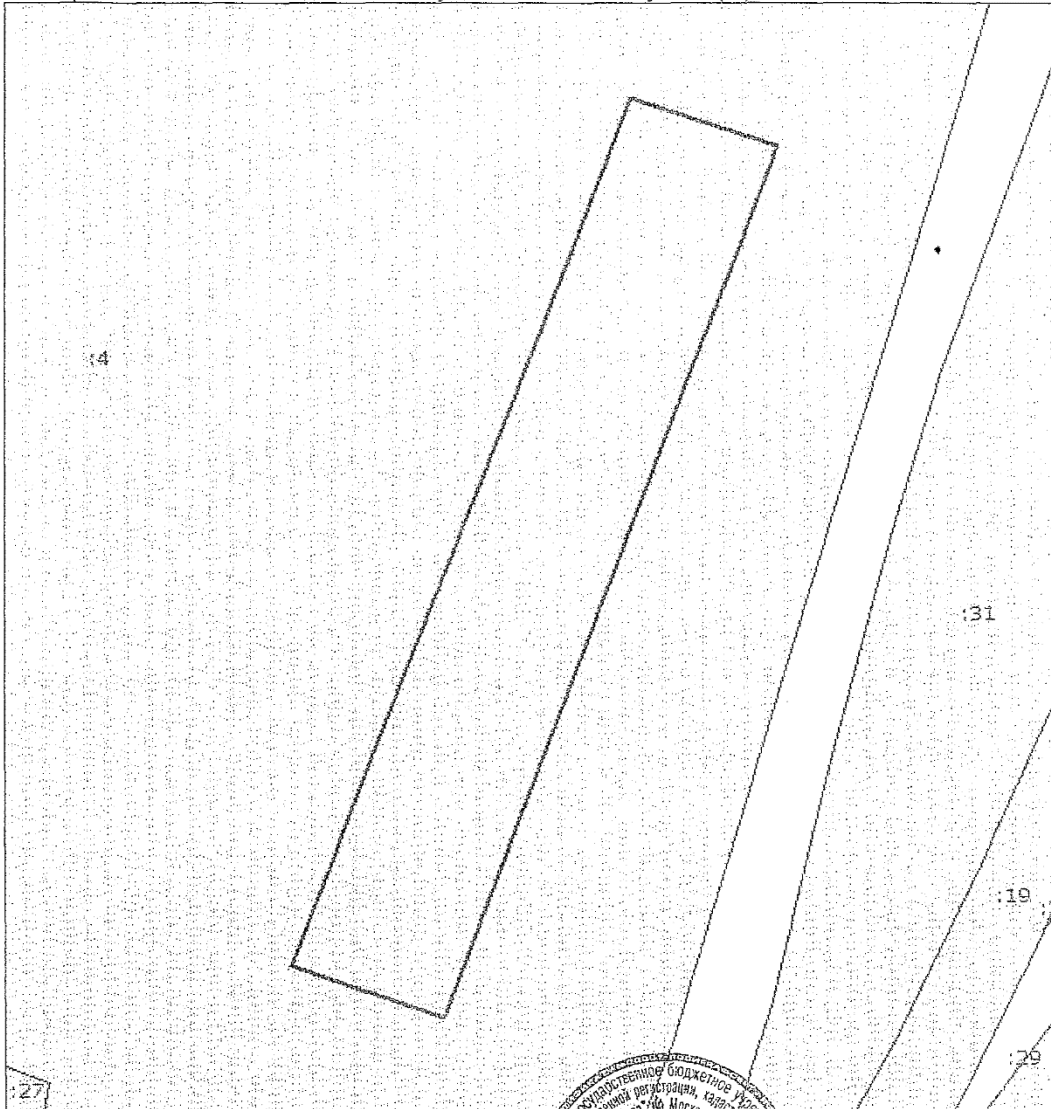
М.П.

Э.А. БРУНЬ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"30" мая 2014 г. № 77/501/14-543848			
Кадастровый номер:		77:02:0005005:1046	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 500	
МАШИНИСТ МИТЯЖИНСКОГО
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

Э.А. БРУНЬ

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

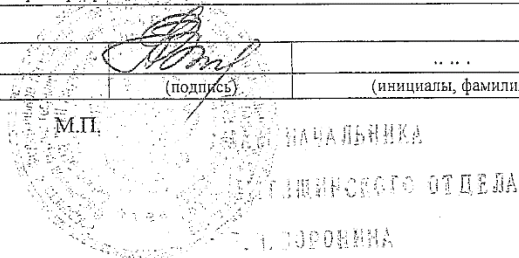
Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"30" мая 2014 г. № 77/501/14-543877	
Кадастровый номер:	77:02:0005005:1045
Номер кадастрового квартала:	77:02:0005005
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	127081 Москва, город Москва, р-н Южное Медведково, ул Чермянская, д 5б, строен 1		
2	Основная характеристика:	площадь	3258.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Крупноблочные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1982		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	154121068.03		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2302308		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"		

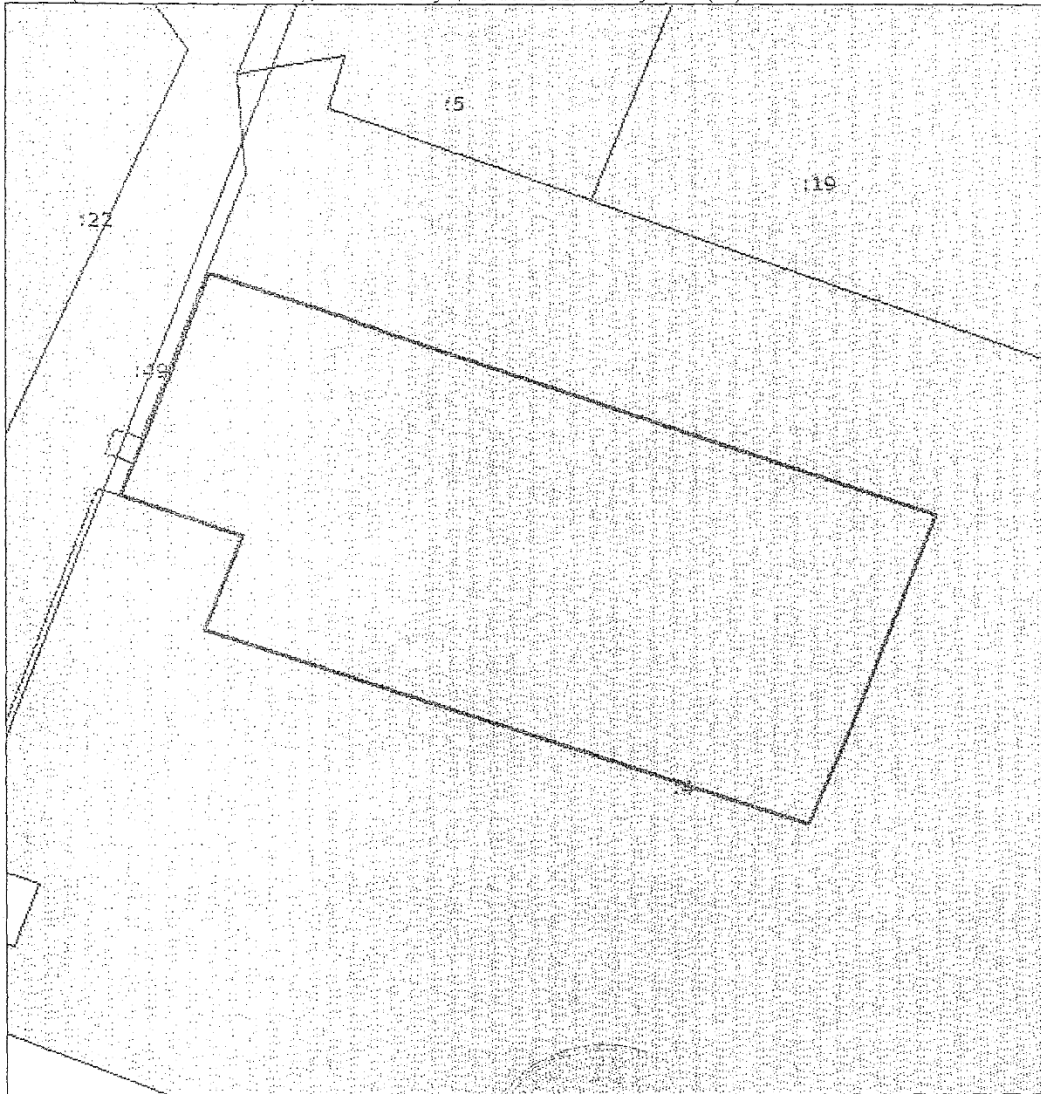
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



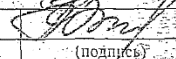
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

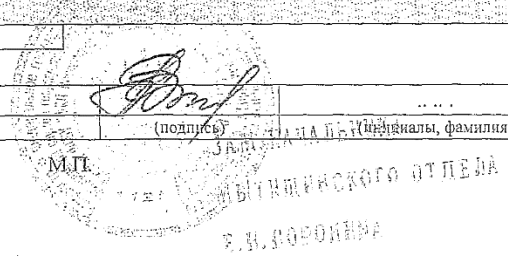
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"30" мая 2014 г. № 77/501/14-543877			
Кадастровый номер:		77:02:0005005:1045	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 600

	
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)



федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

"29" мая 2014 г. № 77/501/14-540958

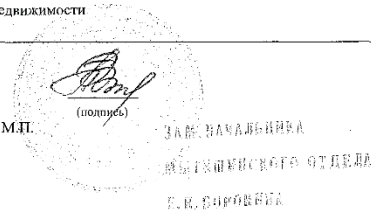
1	Кадастровый номер: 77:02:0005005:4	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Помер кадастрового квартала: 77:02:0005005				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Чермянская, вл 5б				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: эксплуатации производственной базы				
11	Площадь: 12822 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 82316214.24				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: Кадастровый номер 77:02:0005005:4 равнозначен кадастровому номеру 77:02:05005:004. Граница земельного участка пересекается с границей земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005005:49. Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

"29" мая 2014 г. № 77/501/14-540958

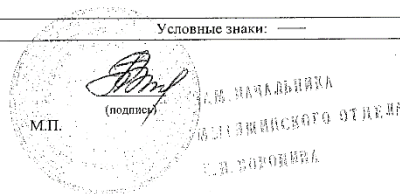
1	Кадастровый номер: 77:02:0005005:4	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —			

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "29" мая 2014 г. № 77/501/14-540958

КН.3

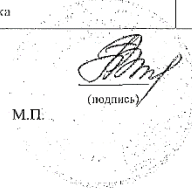
1	Кадастровый номер: 77:02:0005005:4			2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество "Жилищник"		
2	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество Коммерческий банк "Петрокоммерц"			

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



НАЧАЛЬНИКА
 ОТДЕЛА

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

производственное на (назначение здания) (вместимость)
 ул. Чермянская дом № 5Б стр. корп. № 1
 Северо-Восточный АО г. Москвы

Кварт. №	3274
Инвент. №	10
Шифр фонда	
Шифр проекта	ИНДИВИД.

1. Общие сведения

заделец ЗАО "ЖИЛИЩНИК" - 2766,4 кв.м. Число этажей 2
 Д постройки 1982 пристроено в 2002 г. Год последнего тек. рем-та г.
 надстроено
 Кроме того, имеется: подвал, тех.подпол., цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 материал крыши рубероид по ж/б.осн.,мет.по мет.карк. площадь крыши 2861 кв.м.
 фасад побелка площадь фасадов кв.м.
 число лестниц 1 шт.; их уборочная площадь 41 кв.м.
 уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользует. кв.м.
 объем 16379 куб. м
 общая площадь по зданию 3258,8 кв.м., в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий кв.м.
 в том числе:
 Жилые помещения: Общ. площ. кв.м., в т.ч. общей пл-ди, без уч. балконов и лоджий кв.м.
 жилой площади кв.м.
 общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума кв.м.

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится:	количество				Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	жилых квартир	жилых комнат	площадь без учета балконов и лоджий	в том числе жилая	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях (корид.сист.)												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
Из общего числа жилой площади находится:													
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квар-тир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	жилая пло-щадь	Текущие изменения					
					число квар-тир	об. пл. без уч.балк и лодж.	жилая площадь	Число квартир	об. пл. без уч.балк и лодж.	жилая площадь
1	2				6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

I. Нежилые помещения: общая площадь 3258,8 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	Общая		Основная		Общая		Основная	
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая												
3	Производственная	3223,0		2842,6									
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	35,8											
	Итого:	3258,8		2842,6									

В том числе: 1 Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____
площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. Детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. Уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. Контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. Топливе						
	ИТОГО:						

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв.м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Печное	Печное-газовое	Центральное						Калориферное	Ванны				горячее водоснаб		газоснаб-жение		Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220	Группа благоустройств.	
		Местная	Центральное			от АГВ	от ТЭЦ	От собст-венной котельной	От групп. или кварт. котельной	с горячим водоснабжением	С газовыми колонками		С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Балонное	Центральное эл.плиты									
																			На твёрд. топливе	На газе							На твёрд. топливе
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
	3256,8		3256,8								3256,8							3256,8								3256,8	

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	эт-ть	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объём (куб. м.)
1	основное	2	25,88*13,81	357,4	6,25	2234
	основное	1	60,83*24,80	1508,6	6,25	9429
б	хол.пристр.	1	59,82*10,80	646,1	7,30	4716
			Итого:	5212,1		16379

Савеловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Площадь застройки: $1866,0+2,88*2,82+1,80*2,48=1878,6+646,1=2524,7$ кв.м.

(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приемники, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 18
 ид внутренней отделки прост. Средняя внутренняя высота помещений 3,00 6,00 Таблица № 5д

Группа вид вв

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100	№ пп.
1	Фундаменты	ж/бетон. сваи	мелкие трещины в цоколе	8		8	15	1,2	1
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	ж/бетон.	выветр. швов, подтёки, выбоины	32		32	20	6,4	а в 2 к с
		кирпичные бетонные							
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	ж/бетон.	трещины в швах между плитами	20		20	15	3	3
4	Крыша	рубероид по ж/бетону	одиночн. мелкие поврежд. и пробоины в кровле	5		5	20	1,0	4
5	Полы	линолеум, дощатые, бетонные, плитка	стёрт., сколы, трещины	13		13	25	3,3	5
6	Пробёмы: оконные дверные	стеклопакеты	полотна осели, неплотный притвор, трещины, перелёты	7		7	20	1,4	6
		простые, металлические	покороблены						
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитектур. оформл. б. Внутрен. отделка	побелка	загрязнение окрасочного слоя	3		3	20	0,6	7
		штукат., побелка, обои, плитка	отпадение штукатур., подтёки						
8	Санитарные и электротехнические работы Ванны	Центр. отопление	от ТЭЦ	9					
		Печное отопление							
		Водопровод	от центр. гор. сети						
		Канализация	сброс в гор. сеть						
		Радио	гор. трансл.						
		Телефон	АТС						
		Телевидение	кол. антенна						
		с газовой колон.							
		с дровян. колон.							
		с горяч. водосн.	душ						
		Горячее водоснаб.	централизован.						
		Вентиляция	приточно-вытяжная						
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Лифты									
Электроосвещение	скрытая проводка								
9	Разные работы	неучтённые работы	стёрт., сколы, трещины	3		3	20	0,6	
Итого :						101,7		17,35	
Процент износа, приведённый к 100 по формуле				процент износа (гр.9) x10		17,35*100			
				удельный вес (гр.7)		101,7		20%	

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Упла капит. Средняя жилая площадь квартиры Сборник №
д. внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений Таблица №

2	3	4	5	6	7	8	9
	фундаменты						
	а. Наружные и внутренние капитальные стены						
	б. Перегородки						
3	Перекрытия:						
	чердачные						
	междуэтажные						
	подвальные						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проёмы:						
	оконные						
	дверные						
7	Отдел. работы:						
	Наружная отделка архитект. оформл.						
	Внутрен. отделка						
8	Санитарные и электротехнические работы						
	Центр. отопление						
	Печное отопление						
	Водопровод						
	Канализация						
	Радио						
	Телефон						
	Телевидение						
	Ванны						
	с газовой колон.						
	с дровян. колон.						
	с горяч. водосн.						
	Горячее водоснаб.						
	Вентиляция						
Газоснабжение							
Мусоропровод							
Лифты							
Электроосвещение							
9	Разные работы						
		Итого					
Процент износа, приведённый к 100 по формуле							
		процент износа (гр.9) x1					
		удельный вес (гр.7)					

										VI. Техническое описание холодных пристроек																				
										Литер по плану																				
										Назначение																				
										Этажность																				
										Фундаменты																				
										стены и перегородки																				
										перекрытия																				
										крыша																				
										полы																				
										оконные																				
										дверные																				
										отделочные работы																				
										внутр. санитарно- и электротехнич. устр-ва																				
										прочие работы																				
										№ сборника																				
										№ таблицы																				
										Удельный вес оцен. объекта в %																				
										Износ в %																				
										хол. пристр.	1																			
										бетон.	1																			
										дереа.																				
										мет. каркас																				
										металл.																				
										бетон.																				
										ост. деревян.																				
										дереа. обл. жел.																				
										окр. масл. ворот																				
										эл-во																				
										прочие работы																				
										28																				
										164а																				
										1,00																				
										10																				

спр	по	литер	по	плану
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах								Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстано- вительная стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен. на	среднюю площадь застройки	на зл. пл.	на отоплен. от группы капиталь.	на объем строения	на подв.	удельный вес строения после поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	основное	18	5д	9,1	1,02							1,02	9,28	11663	108233	20	86586	
б	хол.пристр.	28	16а	10,5	1,00							1,00	10,5	4716	49518	10	44566	
157751*1,01*1,24*1,55=306229																		
% на 2011г.																		
Работу выполнил _____															Всего	157751	131152	

Проверил бригадир _____

Начальник Бюро _____

текущие изменения внесены

Изменения внесены	Изменения внесены	Изменения внесены

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребности в капремонте				Выполнено				
					всего	в том числе		цена за единицу	сумма в руб.	20 г.	20 г.	20 г.	
						ремонт	смена						ремонт
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены			куб. м.									
3	Стены			кв.м									
4	Перегородка дерев.			кв.м						12	11	11	
5	Перегородка несгораемая			кв.м									
6	чердачные			кв.м									
7	междуэтажные			кв.м						19	11	14	
8	санузлов			кв.м									
9	подвальные			кв.м									
10	стропила			кв.м									
11	обрешетка			кв.м									
12	кровля			кв.м									
13	водосточные трубы			п/м									
14	внутренний водосток			п/м									
15	дощатые			кв.м									
16	паркетные			кв.м									
17	линолеум или синт.			кв.м									
18	плиточные			кв.м									
19	прочие			кв.м									

15
Савеловское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы по
инвентаризации строений и
сооружений Савеловского ТБТИ
Савеловская Татьяна Михайловна

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перепл.	кв.м											
21		двери внутрен.	шт.											
22		двери наружные	шт.											
23	Фасад- наруж. отделка		кв.м.											
24	отопление	труды центр. отоп.	п/м											
25		радиаторы	секц.											
26		панельное или калориферное	кв.м											
27		печи на твердом или газов.топл.	шт.											
28	Внутренние санитарные и электрические устройства	АГВ колонки	шт.											
29		водопровод	умывальники	шт.										
30			раковины	шт.										
31		канализ.	водопроводн. трубы	п/м										
32			унитазы	шт.										
33			сmyвные бачки	шт.										
34			канализац. трубы	п/м										
35			трубы горяч. водсн.	п/м										
36			ванны	шт.										
37			души	шт.										
38	колонки газ. или на тверд. топл.		шт.											
39	плиты	трубы газовые	п/м											
40		газовые 2-х конф.	шт.											
41		газовые 4-х конф.	шт.											
42		электрические	шт.											
43	телевидение	общая антенна												
44	лифты	шт.												
45	световая электропр.	п/м												
46	силовая электропр.	п/м												
47	вводные устройства	шт.												
48	электрощитов	шт.												
49	вентилияц. стволы и трубы	п/м												
50	мусоропр. стволы	п/м												
51	эркеры	балконы / лоджии	шт.											
52		эркеры	шт.											
53	лестницы	ступени	шт.											
54		площадки	кв.м.											
55		ограждения	п/м											
56	прочие работы	мусоросб. камеры	шт.											
57		бойлерные	шт.											
58		тепловые узлы	шт.											
59		водоподкачки	шт.											

Потребность в капремонте по строению _____

руб.

20 г.

Работу выполнил _____

(должность, Ф.И.О., подпись)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

производственное на (назначение здания) (местимость)
 ул. Чермянская дом № 5Б стр. корп. № 2
 Северо-Восточный АО г. Москвы

Кварт. №	3274
Инвент. №	10
Шифр фонда	
Шифр проекта	ИНДИВИД.

1. Общие сведения

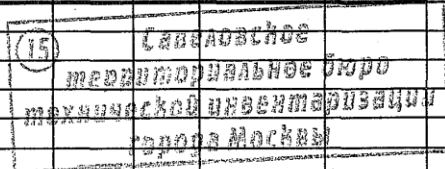
заказчик ЗАО "ЖИЛИЩНИК" - 1721,3 кв.м.
 Число этажей 1
 1 постройки 1982 пристроено в 2002 г. Год последнего тех. рем-та г.
 антресоль
 Кроме того, имеется: подвал, тех.подпол., цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 материал крыши рубероид по ж/б.осн., мет.по мет.карк. площадь крыши 1529 кв.м.
 сад глазуров.плитка завод.изготовл. площадь фасадов кв.м.
 число лестниц шт.; их уборочная площадь кв.м.
 полезная площадь общих коридоров и мест общ. польз. кв.м.
 объем 8033 куб. м
 общая площадь по зданию 1948,4 кв.м., в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий кв.м.
 в том числе:
 Жилые помещения: Общ. площ. кв.м., в т.ч. общей пл-ди, без уч. балконов и лоджий кв.м.
 в том числе жилой площади кв.м.
 общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума кв.м.

А. Распределение жилой площади

№ № п/п	Жилая площадь находится:	количество				Текущие изменения								
		жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	жилых квартир	жилых комнат	площадь без учета балконов и лоджий	в том числе жилая	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе жилая	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах													
2	В помещен. коридорн. системы													
3	В общежитиях (корид. сист.)													
4	Служебная жилая площадь													
5	Маневренная жилая площадь													
	Итого													
	Из общего числа жилой площади находится:													
6	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	Итого													

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квар-тир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	жилая площадь	Текущие изменения					
					число квар-тир	об. пл. без уч. балк и лодж.	жилая площадь	Число квартир	об. пл. без уч. балк и лодж.	жилая площадь
1	2				6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									



I. Нежилые помещения: общая площадь 1948,4 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		всего	в т.ч. арен- дуем.	всего	в т.ч. арен- дуем.	Общая		Основная		Общая		Основная	
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая												
3	Производственная	1054,7		1054,7									
4	Складская	90,8		90,8									
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи	802,9		685,9									
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая												
	Итого:	1948,4		1831,4									

Дата записи

1

№
п/п

В том числе: 1 Площадь подвалов: общая _____, основная _____
площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. Детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. Уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. Контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. Топливе						
	ИТОГО:						

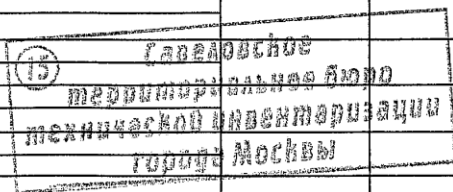
Ито

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв.м.)

Дата записи	Канализация		Центральное										Ванны				горячее водоснаб.		газоснаб-жение		Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220	Группа благоустройств.	
	Водопривод	Местная	Центральное	Печное	Печное-газовое	от АГВ	от ТЭЦ	От собст-венной котельной				Калориферное	с горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Центральное эл.плиты							
								На твёрд. топливе	На газе	На твёрд. топливе	На газе																
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
	1948,4		1948,4								1948,4															1948,4	

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	эт-ть	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объём (куб. м.)
2	основное	1	$77,48 \times 12,56 + 0,24 \times 6,36$	974,7	7,00	6823
А	пристройка	1	$6,36 \times 17,43 - 5,11 \times 0,90$	106,3	3,05	324
а	хол.пристр.	1	$7,89 \times 24,44$	192,8	3,45	665
Б	пристройка	1	$8,00 \times 5,97$	47,8	2,65	127
б	хол.пристр.	1	$6,51 \times 2,97$	19,3	3,10	60
в	хол.пристр.	1	$5,86 \times 2,08$	12,2	2,80	34
Итого:				1353,1		8033



Площадь застройки: $1273,8 + 79,3 = 1353,1$ кв.м.
 (площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. 1 Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 18
 вид внутренней отделки прост. Средняя внутренняя высота помещений 3,70 6,85 Таблица № 5г

№№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100	
1	2	3		5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	ж/бетон. сваи	мелкие трещины в цоколе	8		8	15	1,2	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	ж/бетон. панели	выветр. швов, подтёки, выбоины	32		32	20	6,4	
3	Перекрытия:	чердачные	трещины в швах между плитами	20		20	15	3	
		междуэтажные	ж/бетон.						
		подвальные							
4	Крыша	рубероид по ж/бетону	одиноч. мелкие поврежд. и пробоины в кровле	6		6	20	1,2	
5	Полы	линолеум, дощатые, бетонные	стёрт., сколы, трещины	14		14	25	3,5	
6	Проемы:	оконные	стеклопакеты	7		7	20	1,4	
		дверные	простые, металлические ворота						рассохлись
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	расшивка швов, мелкая плитка заводск. изготовл	3		3	20	0,6	
		Внутрен. отделка	побелка, окр. проёмов						загрязнение окрасочного слоя, отпад. плитки
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ	8		8	30	2,4	
		Печное отопление							капельные течи в местах нарезки арматуры,
		Водопровод	от центр. гор. сети						проржавление трубопровода
		Канализация	сброс в гор. сеть						
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Бани	с газовой колон.						
			с дровян. колон.						
			с горяч. водосн.						
			Горячее водоснаб.						
	Вентиляция	приточно-вытяжная							
	Газоснабжение								
	Мусоропровод								
	Лифты								
	Электроосвещение	скрытая проводка							
9	Разные работы	неучтённые работы	стёрт., сколы, трещины	2		2	20	0,4	
Итого :						100		20,1	
Процент износа, приведённый к 100 по формуле				процент износа (гр.9) x100		100	20%	проц	
				удельный вес (гр.7)		100			

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки-Б

3 группа капит. III

Средняя жилая площадь квартиры

Сборник № 236

вид внутренней отделки

простая

Средняя внутренняя высота помещений

2,62

Таблица №

27а

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	Фундаменты	бетоннн.основание		11	0,79	8,7	10	0,9
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	металлические с утеплитетем		18	0,79	14,2	20	2,8
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	металлические		9		9	15	1,4
4	Крыша	металлические		12		12	20	2,4
5	Полы	дощатые		4		4	15	6,0
6	Проёмы: оконные дверные	пластиковые металлические		7		7	20	1,4
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитектур. оформл. б. в. Внутрен.отделка а. б. окраска			5		5	25	1,3
8	Санитарные и электротехнические работы Центр. отопление Печное отопление Водопровод Канализация Радио Телефон Телевидение Ванны с газовой колон. с дровян. колон. с горяч.водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	от ТЭЦ		22		22	25	5,5
9	Разные работы	открытая проводка неучтённые работы		12		12	20	2,4
0,1	Итого					93,9		24,1
процент износа, приведённый к 100 по формуле				процент износа (гр.9) x1		24,1*100		
				удельный вес (гр.7)		93,9		26%

												1	Литер по плану						
												2	Назначение						
												3	Этажность						
												4	Фундаменты						
												5	стены и перегородки						
												6	перекрытия						
												7	крыша						
												8	полы						
												9	оконные						
												10	дверные						
												11	отделочные работы						
												12	внутр. санитарно- и электротехнич. устр-ва						
												13	прочие работы						
												14	№ сборника						
												15	№ таблицы						
												16	Удельный вес оценки. объекта в %						
												17	Износ в %						
												18							
												19							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Литер по плану
																			Назначение
																			Этажность
																			Фундаменты
																			стены и перегородки
																			перекрытия
																			крыша
																			полы
																			оконные
																			дверные
																			отделочные работы
																			внутр. санитарно- и электротехнич. устр-ва
																			прочие работы
																			№ сборника
																			№ таблицы
																			Удельный вес оценки. объекта в %
																			Износ в %

VI. Техническое описание холодных пристроек

Проемы:

Санитарные и электротехнические работы | Отдел. работы: | Проемы: | Перекрытия: | С | в | на | ка | м |

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки-А

группа капит. III

Средняя жилая площадь квартиры

Сборник №

23

вид внутренней отделки

простая

Средняя внутренняя высота помещений

2,86

Таблица №

27а

2	3	4	5	6	7	8	9	
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100	
Фундаменты	ж/бетон, сваи	мелкие трещины в цоколе	11	0,6	6,6	10	0,7	
а. Наружные и внутренние капитальные стены	металлические с утеплителем	вмятины, проржавление	18	0,6	10,8	20	2,2	
б. Перегородки								
Перекрытия:	чердачные	металлические	9		9	15	1,35	
	междуэтажные							
	подвальные							
Крыша	рубероид по дерев.	одинокие, мелкие поврежд. пробоины	12		12	20	2,4	
Полы	бетонные	стёртость, сколы, трещины	4		4	15	0,6	
Проемы:	оконные		7		7	20	1,4	
	дверные	металлические ворота						полотна осели, неплот. притвор
Отдел. работы:	Наружная отделка архитект. оформл.		5		5	25	1,25	
	а. Внутрен. отделка							ржавчина, загрязнение
б.	окраска стен	окрасочн. слоя						
Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ	22		22	25	5,5	
	Печное отопление							
	Водопровод	гор. сеть						капельные течи в местах
	Канализация	сброс в гор. сеть						нарезки арматуры,
	Радио							проржавл. трубопровода
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны							
	с газовой колон.							
	с дровян. колон.							
	с горяч. водосн.							
	Горячее водоснаб.							
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	открытая проводка		12		12	20	2,4	
Разные работы	неучтённые работы							
		Итого			88,4		17,8	
роцент износа, приведённый к 100 по формуле		процент износа (гр.9) x1	17,8*100					
		удельный вес (гр.7)	88,4				20%	

1				л	л					Литер по плану	Описание конструктивных элементов и их удельные веса						
2				хол. пристр.	хол. пристр.					Назначение	Пробиты:						
3				1	1					Этажность							
4				бетон.	бетон.					Фундаменты							
5				металл.	бет. блоки, дер.					стены и перегородки							
6					мет. каркас					перекрытия							
7				металл.	металл.					крыша							
8				бетон.	бетон.					полы							
9					двойн. ост.					оконные							
10				металл.	ворота мет.					дверные							
11					окр. масл.					отделочные работы							
12				эл-во	эл-во					внутр. санитарно- и электротехнич. устр-ва							
13				прочие работ	прочие работы					прочие работы							
14				23	23					№ сборника							
15				1644	1644					№ таблицы							
16				0,78	1,00					Удельный вес оценив. объекта в %							
17				5						Износ в %							
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	

плану	Наименование строений и пристроек	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах							Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстано- вительная стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартала	на эл. пл.	на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения	на подв.	удельный вес строения после поправок					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
	основное	18	5г	10,9	1,0							1,0	10,90	6823	74371	20	59497
	пристройка	23	27а	19,2	0,88				0,92			0,81	15,55	324	5038	20	4030
	хол.прист.	28	164а	10,5	1,0				1,10			1,10	11,55	665	7681	0	7681
	пристройка	23	27а	19,2	0,94				0,92			0,86	16,5	127	2096	26	1551
	хол.прист.	28	164а	10,5	0,78							0,78	8,2	94	771	26	571
89957*1,01*1,24*1,55=174626																	
% на 2011г.																	
боту выполнил _____														Всего		89957	73330

верил бригадир _____

чальник Бюро _____

текущие изменения внесены

Изменения внесены	Изменения внесены	Изменения внесены

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

е п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребности в капремонте						Выполнено		
					всего	в том числе		цена за единицу		сумма в руб.	20 г.	20 г.	20 г.
						ремонт	смена	ремонт	смена				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	Фундаменты												
	Стены	куб. м.											
	Стены	кв.м											
	Перегородка дерев.	кв.м											
	Перегородка несгораемая	кв.м											
	чердачные	кв.м											
	междуэтажные	кв.м											
	санузлов	кв.м											
	подвальные	кв.м											
	стропила	кв.м											
	Крыша												
	обрешетка	кв.м											
	кровля	кв.м											
	водосточные трубы	п/м											
	внутренний водосток	п/м											
	Полы												
	дощатые	кв.м											
	паркетные	кв.м											
	линолеум или синт.	кв.м											
	плиточные	кв.м											
	прочие	кв.м											

Савеловское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы по
инвентаризации строений и
сооружений Савеловского ТЭТИ
Сурженко Татьяна Михайловна

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
20	Проемы	оконные перепл.	кв.м												
21		двери внутрен.	шт.												
22		двери наружные	шт.												
23	Фасад- наруж. отделка		кв.м.												
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	труды центр. отоп.	п/м											
25			радиаторы	секц.											
26			панельное или калориферное	кв.м											
27			печи на твердом или газов. топл.	шт.											
28		водопровод	АГВ колонки	шт.											
29			умывальники	шт.											
30			раковины	шт.											
31			водопроводн. трубы	п/м											
32			канализ.	унитазы	шт.										
33				сmyвные бачки	шт.										
34	канализац. трубы	п/м													
35	трубы горяч. водсн.	п/м													
36	ванны	шт.													
37	души	шт.													
38	колонки газ. или на тверд. топл.	шт.													
39	трубы газовые	п/м													
40	плиты	газовые 2-х конф.	шт.												
41		газовые 4-х конф.	шт.												
42		электрические	шт.												
43	телевидение	общая антенна													
44	лифты	шт.													
45	световая электропр.	п/м													
46	силовая электропр.	п/м													
47	вводные устройства	шт.													
48	электрощитов	шт.													
49	вентилiaц. стволы и трубы	п/м													
50	мусоропр. стволы	п/м													
51	балконы / лоджии	шт.													
52	эркеры	шт.													
53	лестницы	ступени	шт.												
54		площадки	кв.м.												
55		ограждения	п/м												
56	мусоросб. камеры	шт.													
57	бойлерные	шт.													
58	тепловые узлы	шт.													
59	водоподкачки	шт.													

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

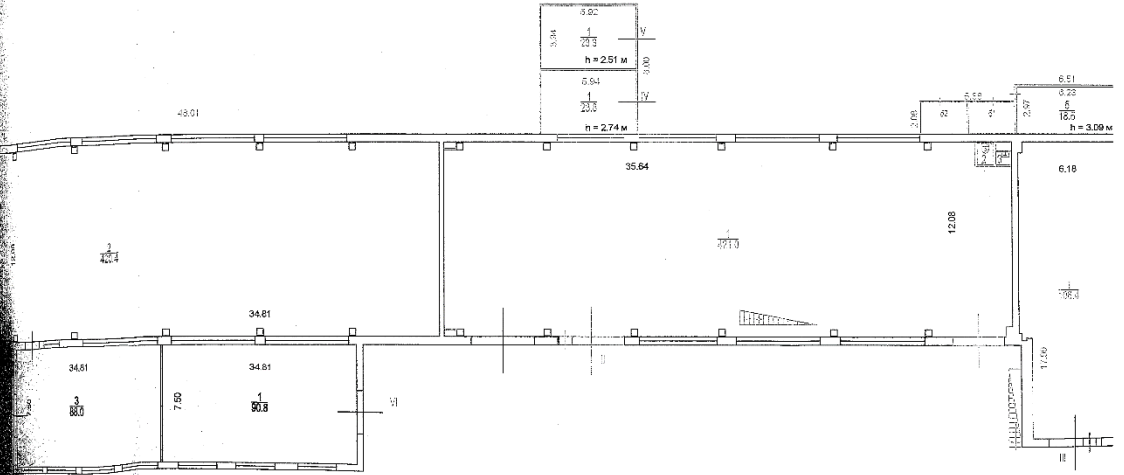
20 г.

Работу выполнил _____

(должность, Ф.И.О., подпись)

по адресу: Чароковская ул.
 домостр. (эт.) _____ дом 55
 корпус _____ строение (сооружение) 2
 квартал № 3274 СВАО г. Москвы

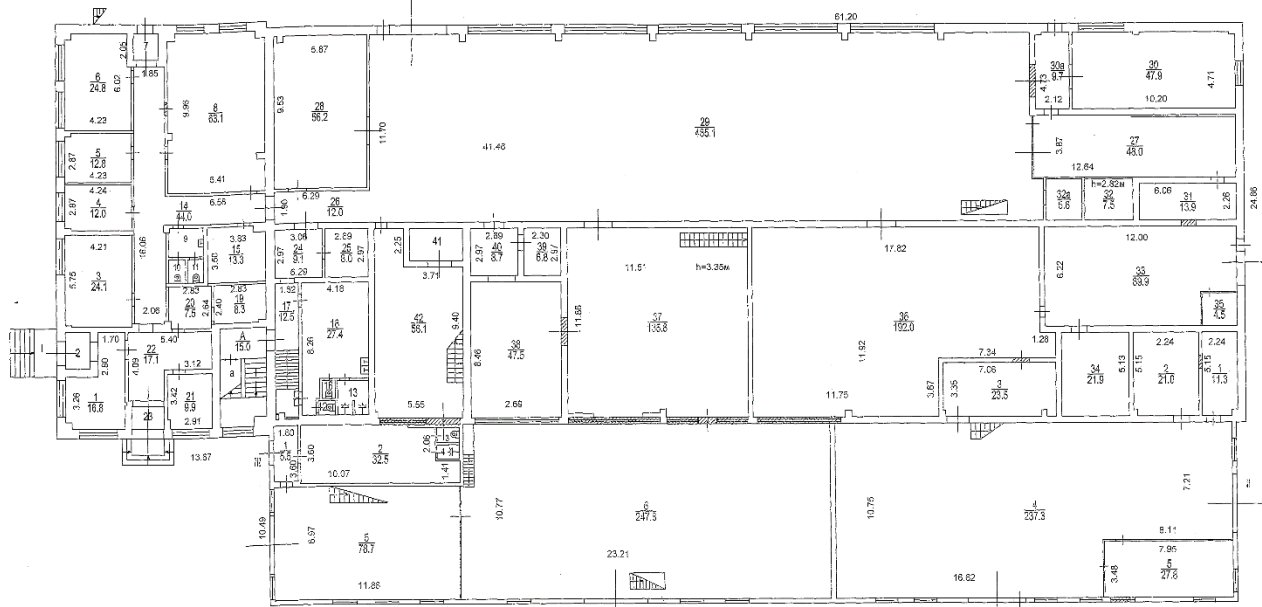
1 этаж



15 СЕРВИСНОЕ
 ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО
 ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕСТИЦИИ
 ГОРОДА МОСКВЫ

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Чароковская ул.
 домостр. (эт.) _____ дом 55
 корпус _____ строение (сооружение) 1
 квартал № 3274 СВАО г. Москвы

1 ЭТАЖ

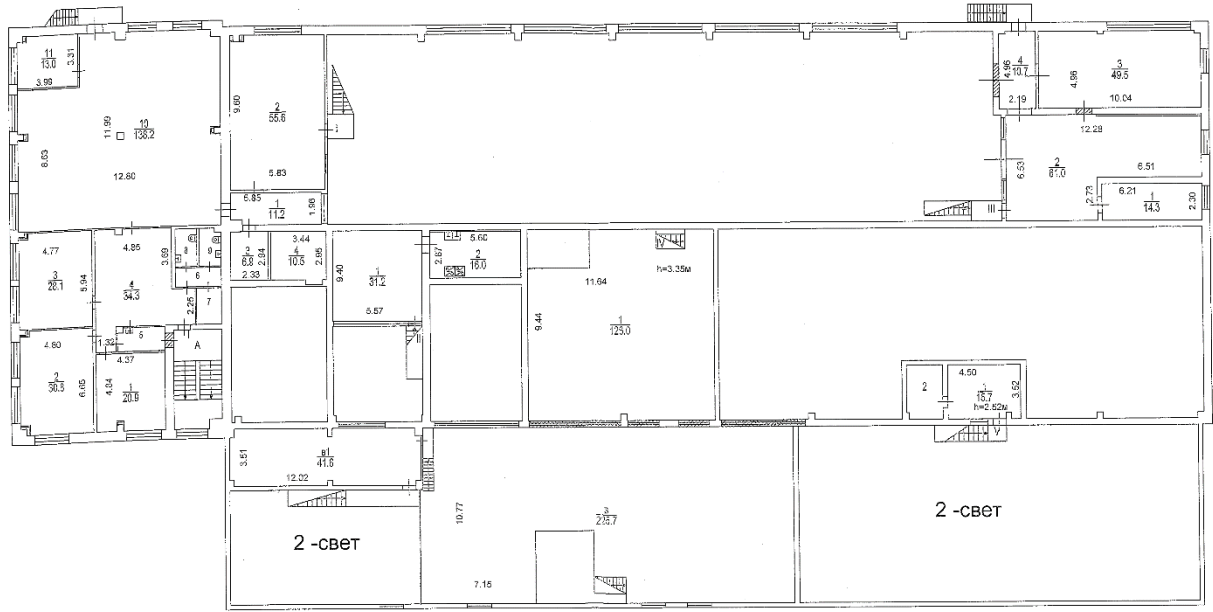


15 СЕРВИСНОЕ
 ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО
 ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕСТИЦИИ
 ГОРОДА МОСКВЫ

Разрешение на произве-
 денное переоборудование
 в 1999 г. № 111/11
 Территориальному бюро
 технической инвентариза-
 ции не предъявлено
 * 12 * 01 20.1
 Исполнитель: Хасанов Г.М.
 Проверил: Сулейманов И.М.

Масштаб 1:200

антресоль 1-го этажа

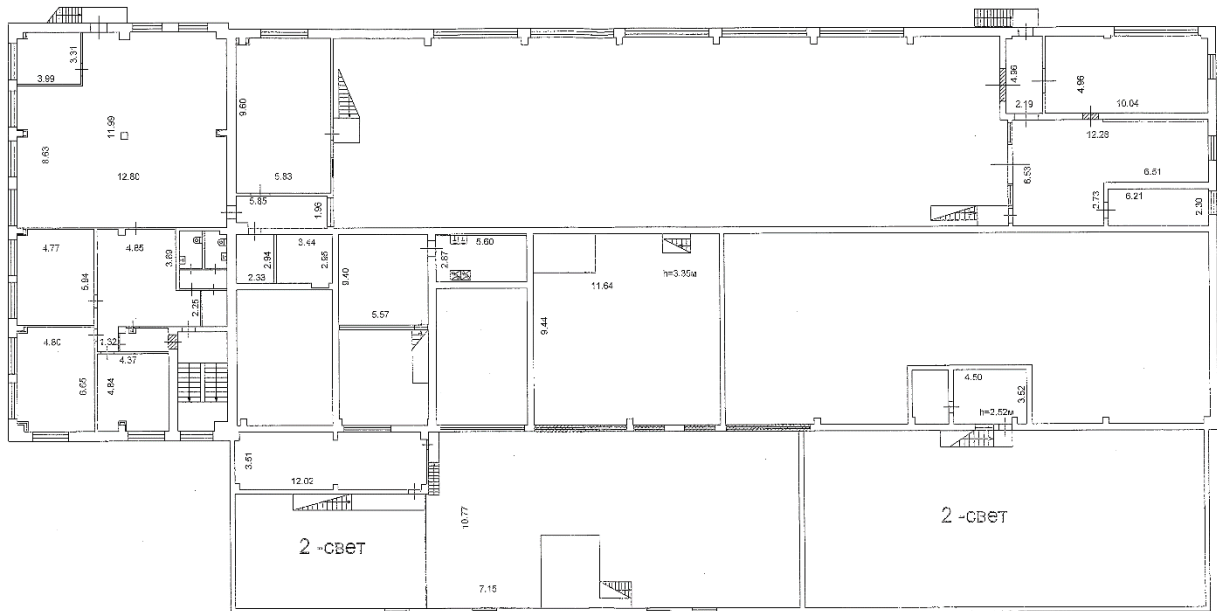


Масштаб 1:200

15
 Саратовское
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Саратова

Разрешение на произведенное переоборудование
 В № 12/01/2011
 Территориальному бюро
 технической инвентаризации
 не предъявлено
 12 01 2011 г.
 Исполнитель Хвален Г.М.
 Проверил Суриженко Т.М.

2 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

антресоль 1-го этажа

15
 Саратовское
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Саратова

Разрешение на возведение
 В № 12/01/2011
 Территориальному бюро
 технической инвентаризации
 не предъявлено
 12 01 2011 г.
 Исполнитель Хвален Г.М.
 Проверил Суриженко Т.М.

Разрешение на произведенное переоборудование
 В № 12/01/2011
 Территориальному бюро
 технической инвентаризации
 не предъявлено
 12 01 2011 г.
 Исполнитель Хвален Г.М.
 Проверил Суриженко Т.М.

Полтавын план составлен по состоянию на
 12 01 2011 г.
 План снят Хвален Г.М.
 Проверил Суриженко Т.М.
 18 11 2014 г.