



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № Н-1907171/2

**об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества
в количестве 17 объектов,
расположенных по адресу:
г.Москва, ул. Можайский Вал, д. 8**

Заказчик: ООО "МДК"

Дата оценки: 02 августа 2019 г.

Дата составления: 10 сентября 2019 г.

Москва 2019 г.

Оглавление

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.2	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.3	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	10
6.4	ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.5	СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.5.1	<i>Общее строительно-техническое описание</i>	<i>13</i>
6.5.2	<i>Сведения об износе и устареваниях</i>	<i>18</i>
6.6	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7	АНАЛИЗ РЫНКА	26
7.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	27
7.2	ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	32
7.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	33
7.4	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
7.5	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	41
7.6	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ	43
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	43
8.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	43
8.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43

8.3	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	45
8.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
8.4.1	<i>Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода</i>	<i>47</i>
8.4.2	<i>Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода</i>	<i>57</i>
9	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	73
9.1	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	73
9.2	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	79
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	81
1.	<i>Нормативные документы</i>	<i>81</i>
2.	<i>Справочная литература</i>	<i>81</i>
3.	<i>Методическая литература</i>	<i>81</i>
	ПРИЛОЖЕНИЯ	82
	ПРИЛОЖЕНИЕ №1	82
	<i>Используемая терминология</i>	<i>82</i>
	ПРИЛОЖЕНИЕ №2	84
	<i>Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки</i>	<i>84</i>
	ПРИЛОЖЕНИЕ №3	91
	<i>Копии информационно-аналитического материала</i>	<i>91</i>
	ПРИЛОЖЕНИЕ №4	97
	<i>Копии документов строительного-технического и юридического характера</i>	<i>97</i>

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- ✓ Наименование объекта оценки: недвижимое имущество в количестве 17 объектов, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Можайский вал, д.8, - согласно Приложению №1 к Производственному заданию.
- ✓ Основание для проведения оценки: Договор на оценку №Н-1907171от 17 июля 2019;
- ✓ Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: для целей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства в соответствии с ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".
- ✓ Собственник объекта оценки: ООО "МДК".
- ✓ Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: обременения - не учитываются.
- ✓ Дата оценки: 02 августа 2019 г.
- ✓ Дата составления отчета: 10 сентября 2019 г.
- ✓ Срок проведения оценки: с 17 июля 2019 г. по 10 сентября 2019 г.

Табл. 1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, с учетом округления

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2	Стоимость, полученная затратным подходом (без НДС), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная сравнительным подходом (без НДС), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная доходным подходом (без НДС), руб.	Весовой коэффициент
1	Гараж-бокс	77:07:0007002:11998	27,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 511 000	1	1 958 000	-
2	Гараж-бокс	77:07:0007002:11776	17,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 733 000	1	1 351 000	-
3	Гараж-бокс	77:07:0007002:12044	23,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 199 000	1	1 714 000	-
4	Гараж-бокс	77:07:0007002:12012	23,8	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 237 000	1	1 744 000	-
5	Гараж-бокс	77:07:0007002:11663	16,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 652 000	1	1 288 000	-
6	Гараж-бокс	77:07:0007002:11723	21,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 031 000	1	1 584 000	-
7	Гараж-бокс	77:07:0007002:12140	14,6	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 513 000	1	1 180 000	-
8	Гараж-бокс	77:07:0007002:12020	18,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 828 000	1	1 426 000	-
9	Гараж-бокс	77:07:0007002:12000	28,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 576 000	1	2 009 000	-
10	Гараж-бокс	77:07:0007002:12010	23,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 199 000	1	1 714 000	-
11	Гараж-бокс	77:07:0007002:12021	20,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 969 000	1	1 535 000	-
12	Гараж-бокс	77:07:0007002:12016	24,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 274 000	1	1 773 000	-
13	Гараж-бокс	77:07:0007002:11939	21,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 062 000	1	1 608 000	-
14	Гараж-бокс	77:07:0007002:12003	25,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 334 000	1	1 820 000	-
15	Гараж-бокс	77:07:0007002:11774	17,7	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 765 000	1	1 376 000	-
16	Гараж-бокс	77:07:0007002:11718	19,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 883 000	1	1 469 000	-
17	Гараж-бокс	77:07:0007002:11916	15,8	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 612 000	1	1 257 000	-

Табл. 2 Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Гараж-бокс	77:07:0007002:11998	27,5	2 511 000
2	Гараж-бокс	77:07:0007002:11776	17,3	1 733 000
3	Гараж-бокс	77:07:0007002:12044	23,3	2 199 000
4	Гараж-бокс	77:07:0007002:12012	23,8	2 237 000
5	Гараж-бокс	77:07:0007002:11663	16,3	1 652 000
6	Гараж-бокс	77:07:0007002:11723	21,1	2 031 000
7	Гараж-бокс	77:07:0007002:12140	14,6	1 513 000
8	Гараж-бокс	77:07:0007002:12020	18,5	1 828 000
9	Гараж-бокс	77:07:0007002:12000	28,4	2 576 000
10	Гараж-бокс	77:07:0007002:12010	23,3	2 199 000
11	Гараж-бокс	77:07:0007002:12021	20,3	1 969 000
12	Гараж-бокс	77:07:0007002:12016	24,3	2 274 000
13	Гараж-бокс	77:07:0007002:11939	21,5	2 062 000
14	Гараж-бокс	77:07:0007002:12003	25,1	2 334 000
15	Гараж-бокс	77:07:0007002:11774	17,7	1 765 000
16	Гараж-бокс	77:07:0007002:11718	19,2	1 883 000
17	Гараж-бокс	77:07:0007002:11916	15,8	1 612 000
всего			358,0	34 378 000

Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.



«10» сентября 2019 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Недвижимое имущество в количестве 17 объектов, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Можайский вал, д.8, - согласно Приложению №1 к Производственному заданию
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) учитываемых прав не учитываются.
Собственник объекта	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "М Девелопмент Энд Констракшен" Сокращенное наименование: ООО "МДК" ОГРН – 1027704016174 от 24.12.2002; Место нахождения: 119021 Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, корп.2.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства в соответствии с ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр был произведен Оценщиком Основания, объективно препятствующие проведению, отсутствуют
Дата оценки	02 августа 2019 г.
Дата составления отчета	10 сентября 2019 г.
Дата (период) проведения оценки	С 17 июля 2019 г. по 10 сентября 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "М Девелопмент Энд Констракшен" Сокращенное наименование: ООО "МДК" ОГРН – 1027704016174 от 24.12.2002; Место нахождения: 119021 Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, корп.2.
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г. Почтовый адрес центрального офиса СРО РАО: РФ, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508, тел: +7 (800) 500 61 81, +7 (861) 201 14 04, e-mail: sro.raouyfo@gmail.com; официальный сайт: www.raouyfo.ru. Контакты регионального представителя СРО РАО по Московской области и г. Москве: Кулаков Кирилл Юрьевич, тел.: +7 (916) 6880625, e-mail: kkulakov@cier.ru. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис: 0991R/776/90646/18. Акционерное общество «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 00 часов 00 минут 01 января 2019 г.

	<p>по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек). Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: более 6 лет (с 2012 г.). Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим оценщик Плешкин Андрей Михайлович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя

ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 327);
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения

согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования была осмотрена прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, и прочих источников:

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)
- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде, достоверна.

6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются 17 машино-мест (**далее – Объект или Объекты**), расположенные по адресу: Москва, ул. Можайский Вал, д.8.

Объекты расположены в подземном паркинге нового бизнес-центра (БЦ) и завершены строительством.

Табл. 3. Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2
1	Гараж-бокс	77:07:0007002:11998	27,5
2	Гараж-бокс	77:07:0007002:11776	17,3
3	Гараж-бокс	77:07:0007002:12044	23,3
4	Гараж-бокс	77:07:0007002:12012	23,8
5	Гараж-бокс	77:07:0007002:11663	16,3
6	Гараж-бокс	77:07:0007002:11723	21,1
7	Гараж-бокс	77:07:0007002:12140	14,6
8	Гараж-бокс	77:07:0007002:12020	18,5
9	Гараж-бокс	77:07:0007002:12000	28,4
10	Гараж-бокс	77:07:0007002:12010	23,3
11	Гараж-бокс	77:07:0007002:12021	20,3
12	Гараж-бокс	77:07:0007002:12016	24,3
13	Гараж-бокс	77:07:0007002:11939	21,5
14	Гараж-бокс	77:07:0007002:12003	25,1
15	Гараж-бокс	77:07:0007002:11774	17,7
16	Гараж-бокс	77:07:0007002:11718	19,2
17	Гараж-бокс	77:07:0007002:11916	15,8
всего			358,0

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция Объектов – осмотр, фотографирование.

См. фото далее.

6.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация (Приложение 4). Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании предоставленных ему документов Заказчика.

Объекты находятся в частной собственности юридического лица - Общества с ограниченной ответственностью "М Девелопмент Энд Констракшен" (Выписка из ЕГРН от 11.11.2017 № 00-00-4001/5772/2017-3516).

Имущественные права

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Обременения оцениваемых прав

Наличие обременений/ограничений: для целей данной оценки не учитываются.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Для целей данного Отчета оценка стоимости Объектов производится без учета каких-либо обременений.

- Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения: права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.

6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

Согласно п.8 ФСО № 3 балансовая стоимость объекта оценки указывается в отчете об оценке при наличии подобных сведений, однако, это не отражается на процессе оценки и величине рыночной стоимости объекта оценки.

В данном случае таковые сведения у Оценщика отсутствуют.

6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- Данных, предоставленных Заказчиком.
- Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются 17 машино-мест, расположенных по адресу: Москва, ул. Можайский Вал, д.8.

Перечень объектов оценки приведен в **табл. 3 выше**.

Объекты расположены в подземном паркинге нового бизнес-центра (БЦ) и завершены строительством. Располагают следующими элементами обустройства: отопление, электроснабжение, охрана, автоматическая система доступа.

Территория БЦ - представляет собой комплексно застроенный земельный участок (см. рис. ниже).

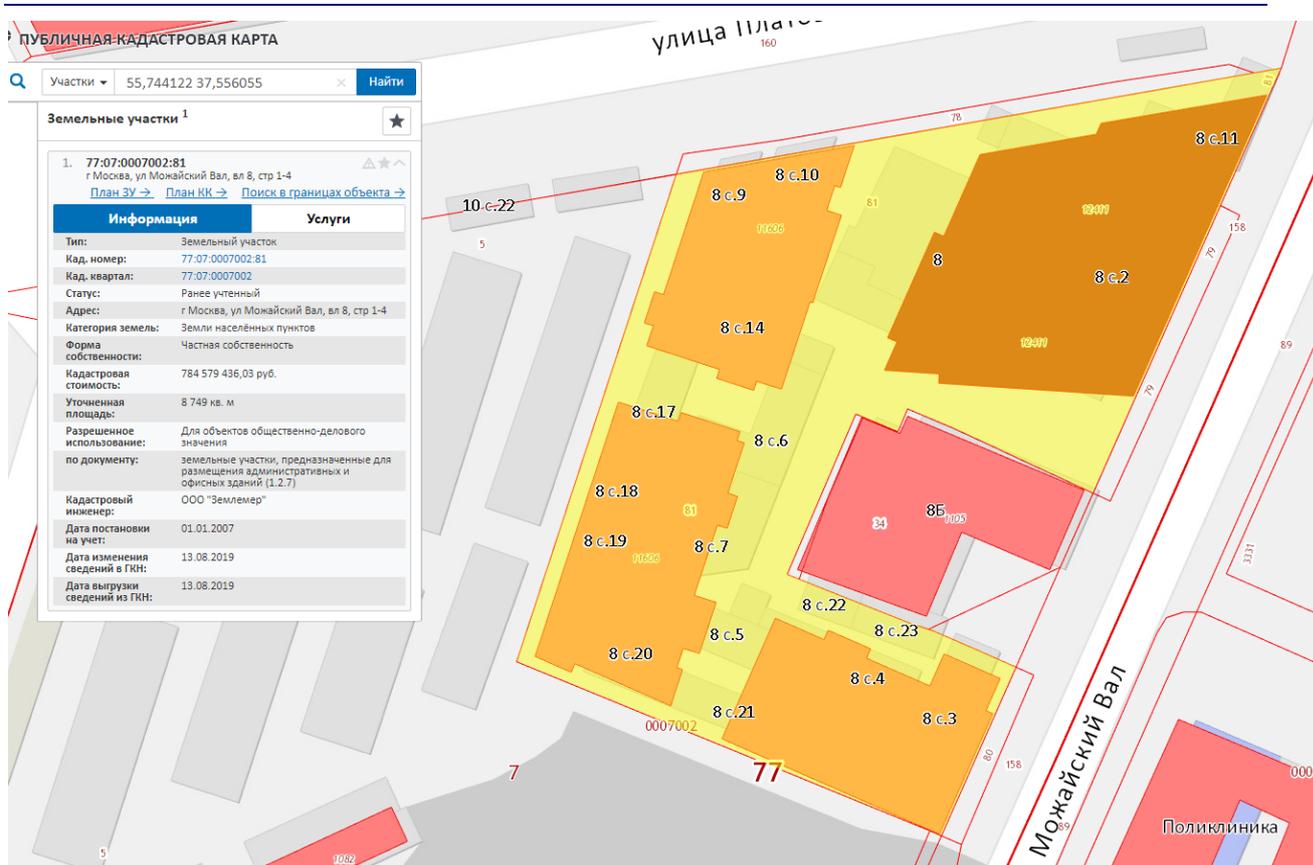


Рис. 1 Кадастровая карта земельного участка

Офисный комплекс класса А, состоящий из четырех зданий, объединенных общим подземным паркингом и внутренним двором. Удобное расположение в непосредственной близости от Кутузовского проспекта и метро «Киевская» обеспечивает комплекс отличной транспортной доступностью и делает его привлекательным для компаний, которые хотят иметь штаб-квартиру в Западном деловом районе Москвы. Помимо всех критериев, обязательных для зданий класса А, комплекс обладает традиционными для проектов Forum Properties характеристиками: максимальной площадью остекления, высокими потолками, эффективными планировочными решениями.

Общая площадь комплекса: 78 498,3 кв.м:

- корпус А – 2-10-14 этажей
- корпус В – 10 этажей
- корпус С – 14 этажей
- корпус D – 10-14 этажей.

Проектирование: 2008 г. Срок ввода – 2016 г.



Рис. 2 План застройки территории

Источники: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1435006>,
<https://stroj.mos.ru/construction/191>.

Сводное строительное описание Объектов приведено ниже.

6.5.1 Общее строительно-техническое описание

Табл. 4. Сводное строительно-техническое описание объектов оценки

Наименование	Площадь объектов оценки, общая, кв.м	Тип паркинга	Дата ввода	Срок полезной службы, лет	Хронологический возраст, лет	Эффективный возраст, лет	Оставшийся срок службы, лет	Физический износ (D), %	Функциональное устаревание(FO), %	Внешнее устаревание(EO), %	Накопленный износ, %
Машино-места (17 ед.)	358,0	подземный	2016	175	3	3	172	1,7	0	0	1,7

Источник информации: Данные визуального осмотра, данные, предоставленные Заказчиком

Примечания к табл. 4:

- срок полезной службы Объектов определен согласно данным с рис. ниже.

Б. Общественные здания (торговые, административные, офисные, театры, библиотеки, архивы и пр. общественного пользования)				
Группа	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее*), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
I	<p><u>Особопрочные каркасные общественные здания (включая высотные)</u> Фундаменты: монолитные или свайные. Стены: кирпичные, блочные или каркасные с заполнениями из высокопрочного стекла. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: монолитные или сборные железобетонные</p>	175	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
II	<p><u>Особокапитальные каркасные и бескаркасные общественные здания</u> Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные или блочные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные.</p>	150	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
III	<p><u>Капитальные бескаркасные общественные здания</u> Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные или крупноблочные. Перекрытия и покрытия: сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные или по металлическим балкам</p>	125	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
IV	<p><u>Капитальные бескаркасные общественные здания</u> Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: из облегченных материалов. Перекрытия и покрытия: деревянные по металлическим балкам. Лестничные марши и площадки: деревянные по металлическим балкам</p>	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30

Рис. 3. Нормативные сроки службы зданий

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/component/content/article?id=275:srok-sluzhby-zdaniya-i>

- методика расчета накопленного износа приведена далее.

Фотографии объектов недвижимости

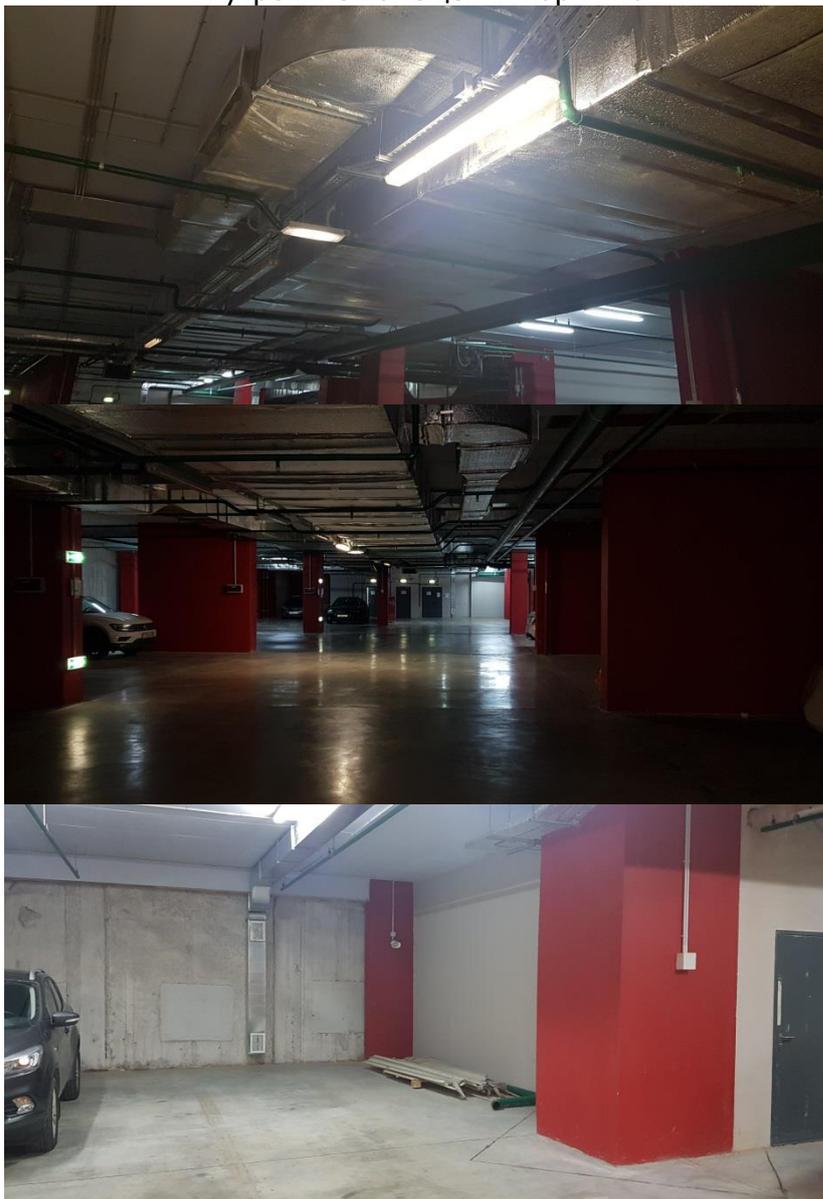
Внешний вид здания

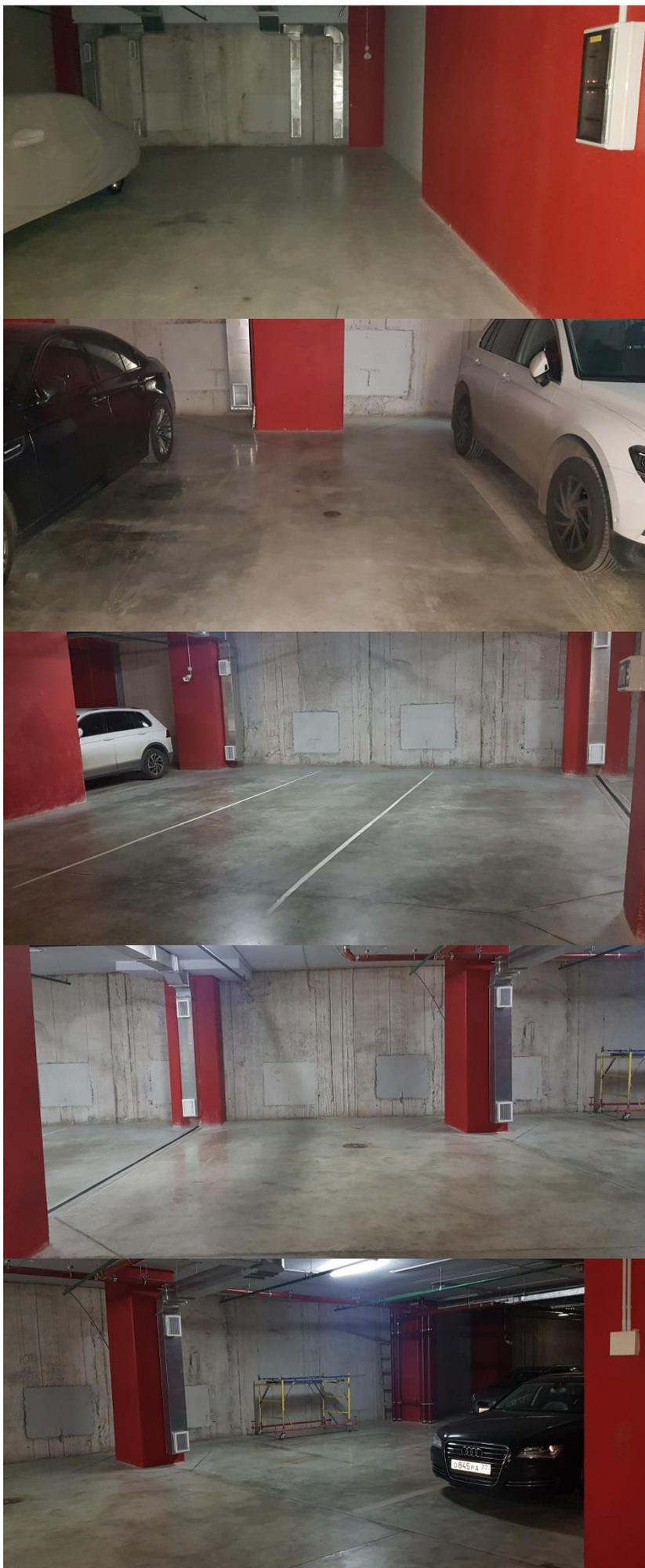






Внутренние помещения паркинга





Источник: данные визуального осмотра

6.5.2 Сведения об износе и устареваниях

Устаревание (obsolescence) – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1),$$

AD	–	накопленный износ, %;
D	–	физический износ, %;
FO	–	функциональное устаревание, %;
EO	–	Экономическое (внешнее) устаревание, %.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустрашимым.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустрашимым.

Экономическое (внешнее) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

Расчет величины физического износа объекта оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- ✓ Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- ✓ Метод хронологического возраста;
- ✓ Метод эффективного возраста;
- ✓ Экспертный метод;
- ✓ Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$\text{Ифиз} = \frac{B_x}{B_{сс}} \times 100\%,$$

где

V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

V_{cc} – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$\text{Ифиз} = \frac{V_x}{V_{cc}} \times 100\% = \frac{(V_{cc} - V_{ост})}{V_{cc}} \times 100\% = \left(1 - \frac{V_{ост}}{V_{cc}}\right) \times 100\%,$$

где

V_x – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;

$V_{ост}$ – остающийся срок экономической жизни;

V_{cc} – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

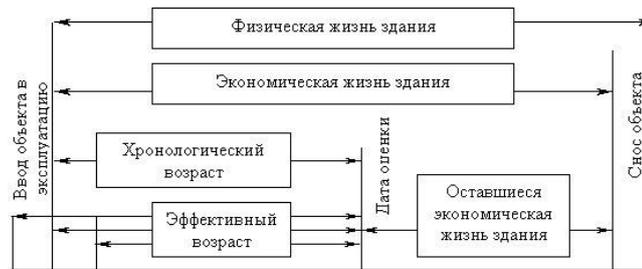


Рис. 4 Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;

CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста ($T_{ЭВ}$) и срока экономической жизни ($T_{ЭЖ}$).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

где D - физический износ здания, %;

Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;

l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;

n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

Исправимый физический износ (отложенный ремонт);

Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);

Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

Обоснование выбора метода

С целью учета фактического состояния Объекта Оценщик счел целесообразным применить метод срока жизни, а также с применением Шкалы экспертной оценки технического состояния (рис. 6, см. ниже).

Результаты расчета приведены в **табл. 4** выше.

Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ✓ надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- ✓ комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ✓ функциональная комфортность, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ✓ эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На Рис. ниже представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рис. 5 Основные виды функционального устаревания

Объект оценки в целом соответствует современным объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в строительстве. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объектов оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

- Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:
- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где EO – экономическое устаревание;
K – уровень операционной загрузки;

n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

до изменения внешних условий;

после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Так как местоположение объекта оценки характеризует его как ликвидный, и отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены в **табл. 4** выше.

Выводы

Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также согласно данным открытых источников. Проведенное строительно-техническое описание позволило сделать следующие заключения.

Оцениваемое имущество, в соответствии со строительно-техническими характеристиками и объемно-планировочными решениями, относится к категории подземного паркинга (машино-места).

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: http://proxpt.ru/NORMATIVI/iznos_grawd_zdaniy.pdf), техническое состояние оцениваемого имущества в целом оценивается как *хоршее*, см. рис. ниже.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Рис. 6 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств
(источник: http://proxpt.ru/NORMATIVI/iznos_grawd_zdaniy.pdf)

6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Москва, ул. Можайский Вал, 8 (ЗАО, р-н Дорогомилово).

Характер окружающей застройки – преимущественно деловой и жилой.

Расстояние до ближайшей станции метрополитена:

- Киевская 790 м
- Студенческая 790 м.

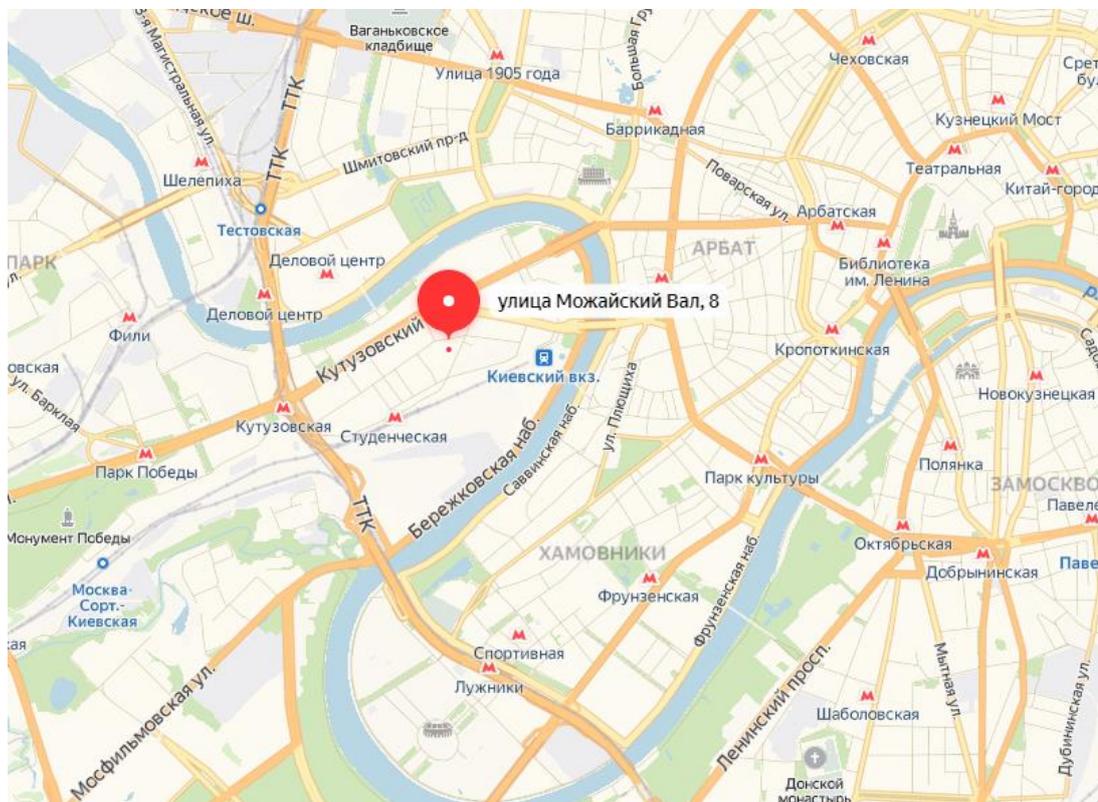


Рис. 7 Локальное расположение Объекта

Краткое описание местоположения

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа. Крупнейший по численности населения город России и её субъект. Самый населённый из городов, расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Исполнительную власть в Москве осуществляет Правительство Москвы во главе с Мэром, законодательную — Московская городская дума.

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение – аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва – крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Инвестиционный рейтинг Москвы — 1В (высокий потенциал - умеренный риск).

Источник: http://raexpert.ru/rankings/#r_1108

Западный административный округ города Москвы включает в себя 13 районов Москвы, названия которых сложились исторически по названиям селений, располагавшимся на этих территориях.

ЗАО г. Москвы имеют следующие территориальные ограничения: с северной, северо-восточной и восточной стороны он ограничен Москвой-рекой, на западной - МКАДом, с южной и юго-восточной - Ленинским проспектом и просп. Вернадского. На карте Москвы Западный административный округ занимает около 14% всей площади города. На территории ЗАО площадью 15300 га проживает 1, 058 миллиона человек.

Главной сферой деятельности Западного административного округа является промышленность. На его территории находятся около 80 тыс. предприятий, из которых более 42 промышленных предприятий, свыше 50 научно-исследовательских институтов и около 50 строительных компаний. Всего на этих предприятиях трудоустроено более 420 тыс. человек. В целом промышленность Западного административного округа выпускает 7,2% всей продукции, которая создается в Москве.

Кроме того, в ЗАО расположены более 20 тыс. частных предприятий малого и среднего бизнеса, где задействовано около 182 тыс. людей.

См. <https://www.moscowmap.ru/okruga/zao.html>

По данным на 2017 год, площадь района Дорогомилово составляет 793 га. Население - 74 865 чел. (на 2018 г.).

Границы современного района Дорогомилово проходят: по оси русла Москвы-реки, осям полос отвода: Малого кольца и Киевского направления Московской железной дороги (МЖД), оси Минской улицы, оси полосы отвода Смоленского направления МЖД до реки Москвы.

На севере, востоке и юго-востоке граничит с московскими районами Пресненский, Арбат и Хамовники Центрального административного округа, на юге — с районом Раменки, на западе и северо-западе — с районами Фили-Давыдково и Филёвский парк Западного административного округа Москвы.

Дорогомилово с советского времени считается одним из самых престижных районов столицы — тогда в домах вдоль Кутузовского проспекта и Большой Дорогомиловской улицы предоставляли квартиры партийной, государственной и культурной элите СССР. Стоимость жилья здесь сопоставима с самыми дорогими районами Центрального административного округа.

Жилой фонд района практически полностью состоит из нетиповой сталинской застройки и кирпичных домов 1960–1970-х годов. Из двух сотен зданий только шесть являются панельными. Все "сталинки" выполнены по проектам «повышенной комфортности», так как изначально предназначались для советской элиты. Площадь жилого фонда района, по состоянию на 2017 год — 1805 тыс. м².

В Дорогомилово мало нового строительства, практически нет свободной земли.

Дорогомилово примыкает к центру Москвы и отличается высокой транспортной доступностью. Через территорию района проходят важные городские магистрали Кутузовский проспект, Большая Дорогомиловская улица и Третье транспортное кольцо.

На территории района расположены несколько станций метрополитена:

- Киевская (Филёвская линия)
- Киевская (Арбатско-Покровская линия)
- Киевская (Кольцевая линия)

- Кутузовская
- Студенческая
- Парк Победы
- Минская.

Также в пешеходной доступности от Кутузовского проспекта находятся станции «Выставочная» и «Деловой центр», формально расположенные в Пресненском районе. В 2016 году рядом с ними открылась платформа «Кутузовская» Московской кольцевой дороги, которая имеет переход на одноименную станцию.

На территории района располагается Киевский вокзал.

На территории района работают несколько крупных торговых центров («Европейский», «Времена года»), супермаркеты («Магнолия», «Перекрёсток», «Азбука вкуса» и другие), магазины шаговой доступности, Дорогомиловский рынок, кафе, рестораны, банки, аптеки, поликлиники и коммерческие медицинские центры.

См.

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE>

Вывод: анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о его хорошей коммерческой и инвестиционной привлекательности.

Локальное местоположение Объекта не накладывает ограничений на возможные варианты застройки и наиболее пригодно для общественно-деловой застройки.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- ✓ анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- ✓ определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- ✓ анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- ✓ анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- ✓ основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Основные экономические показатели Российской Федерации

Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

	Январь 2019г.	В % к		Среднегоду	
		январю 2018г.	декабрю 2018г.	январю 2018г. в % к 2017г.	декабрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ²⁾		101,6 ³⁾	
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,1	78,5	102,4	79,3
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	168,0	100,7	56,0	102,3	55,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	102,4	97,8	101,2	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	220,5	102,3	98,0	105,8	98,1
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2489,3	101,6	74,7	102,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,7	100,8	90,6	102,9	91,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	63,9 ⁵⁾	103,5 ⁶⁾	103,1 ⁷⁾	121,5 ⁸⁾	111,5 ⁹⁾
в том числе:					
экспорт товаров	41,4	110,2	102,2	120,3	112,2
импорт товаров	22,5	95,2	104,8	123,5	110,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ¹⁰⁾	104,1 ¹¹⁾		103,0 ¹²⁾	
Индекс потребительских цен		105,0	101,0	102,2	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹³⁾		109,5	96,7	105,1	100,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁴⁾		98,7	50,0	99,0 ¹⁵⁾	50,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	41120 ¹⁶⁾	105,2 ¹⁷⁾	74,0 ¹⁸⁾	113,4	76,5
реальная		100,2 ¹⁹⁾	73,3 ²⁰⁾	111,0	76,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ²¹⁾	93,6	99,1	91,3	101,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	94,2	105,8	86,7	100,3

1) Данные за 2019г. (первая оценка), 2) 2019г. в % к 2017г. году, 3) 2017г. в % к 2016г. году, 4) По видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"; 5) Данные за декабрь 2018 года; 6) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах; 7) декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах; 8) Данные за январь-сентябрь 2018 года; 9) январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г. года; 10) январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г. года; 11) Оценка; 12) В целях сопоставимости данных показатели приведен без учета единовременной денежной выплаты (ЕДВ-2017) пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 368-ФЗ. С учетом ЕДВ-2017 - 92,3%; 13) Предварительные данные.

По итогам 2018 года ключевые экономические показатели Российской Федерации в сопоставимых ценах (с учетом инфляции) положительны, что особенно значимо в условиях небывалого экономического, политического и психологического давления со стороны ведущей мировой экономики – США.

Рост ВВП составил +2,3%, промышленного производства - +1,1%, грузооборота - +2,4%, розничного товарооборота - +1,6%, внешнеторгового оборота - +3,5% при росте экспорта - +10,2%, инвестиций в основной капитал - +4,1%

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над расходами (профицит) в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%).

Государственные целевые программы. На 01.03.2019 года в России реализуется 43 государственные программы, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме 11126,1 млрд.руб., по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития.

Золотовалютные резервы Российской Федерации (хранящиеся в Банке России) на 01.03.2019 составили 482,8 млрд.долл. США (+6,7% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Государственный внешний долг Российской Федерации (гос. и муниц. органов управления и Центрального банка) на 01.01.2019г. – 49,16 млрд.долл. США (-23,3%). Общий внешний долг предприятий и организаций Российской Федерации по состоянию на 1 января 2019 года, по предварительной оценке Банка России, составил 453,7 млрд.долл. США, уменьшившись за прошедший год на 64,4 млрд.долларов США, или на 12,4%.

Инфляция по итогам февраля 2018г. составила +5,2%. г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте производства на фоне низкого спроса и низкой предпринимательской и потребительской активности, на фоне низких реальных доходов населения.

Ключевая ставка повышена Банком России 17.12.2018г. до 7,75% годовых. Повышение ставки призвано сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.01.2019 г. растут высокими темпами и составили 60,2 трлн. руб. (+15,3% г/г).

Объём предоставленных кредитов организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.01.2019 года: – 45,0 трлн. руб. (+16,9% г/г), задолженность составила 32,2 трлн. руб. (+10,3%), в т.ч. просроченная 2,1 трлн.руб. (+7,8% г/г - меньше роста выданных кредитов и задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.01.2019 года - 12,456 трлн. руб. (+35,0% г/г). Задолженность - 14,9 трлн. руб. (+22,8% г/г), в т.ч. просроченная - сократилась до 0,76 трлн. руб. (-10,5% г/г), составив 5,1% от задолженности).

Ипотечных жилищных кредитов предоставлено 3,02 трлн.руб. (+48,7% г/г), общая задолженность по ним – 6,4 трлн.руб. (+23,6% г/г), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

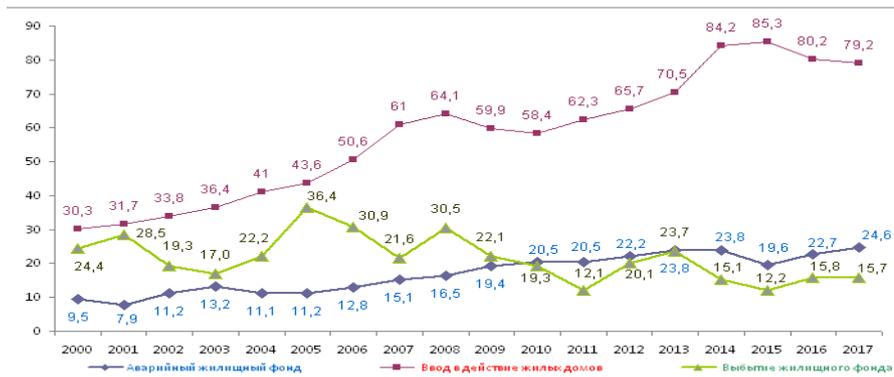
Т.о. в банковской сфере тенденции положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и контролируемый значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности.

Отрицательным показателем является снижение реальных располагаемых денежных доходов населения за 2018 год (-0,2%) (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-12-2018.pdf), в январе 2019г. -1,3%. Причиной является монопольный и рыночный рост цен товаров и услуг первой необходимости (ГСМ, коммуналка, продукты и др.).

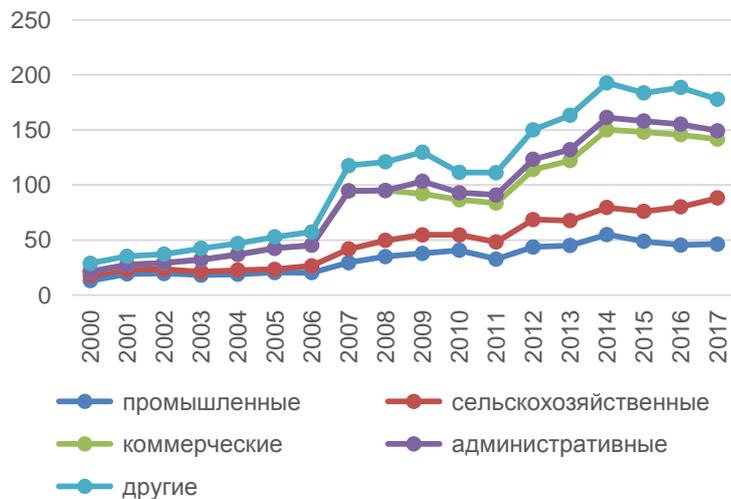
В строительстве объем СМР за 2018г. составил 8385,7 млрд. руб. (+5,3). Объемы жилищного строительства (75,3 млн.кв.м. общей площади жилых помещений за 2018 год) снизились на 4,9%, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов населения) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост объемов СМР составлял 9,1%. Снижение связано с уменьшением реальных располагаемых доходов населения (-1,3%) на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционной и покупательской сдержанности. При государственной поддержке (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании) это обусловило коррекцию и относительный баланс цен рынка недвижимости.



Движение жилищного фонда
млн.м² общей площади

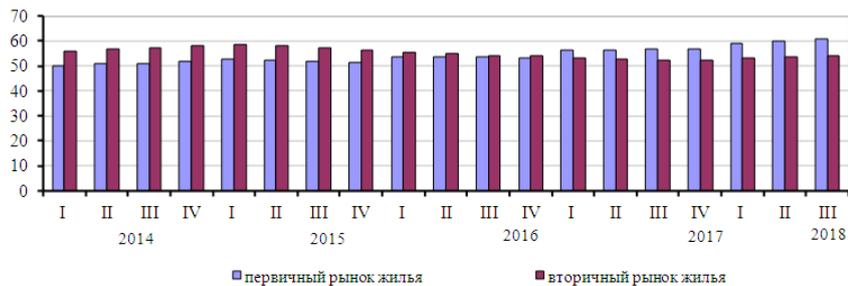


Ввод в действие нежилых зданий по типам в Российской Федерации млн. м³



Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья
в Российской Федерации в 2014-2018гг.

на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях предпринимательской свободы и гарантии охраны собственности, в условиях благоприятной финансово-кредитной и налоговой политики, в условиях роста доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азиатская часть России и другие регионы мира, богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах собственной страны и привлечь для этого самые современные технологии. Те страны, которые смогут защитить

свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление государства, экономики и оборонного потенциала России, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба за контроль над мировыми энергетическими ресурсами, изменение баланса влияния в ближневосточном регионе и Персидском заливе, как самом мощном поставщике углеводородов в высокоиндустриальные страны, привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада (прежде всего, США и Великобритания), с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Индия, Иран), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую взаимоуничтожающую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит, взаимные обвинения, несовместимые с обычаями дипломатии и разрушающие международное право, дискредитируют высшие международные организации, нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В условиях такой конфронтации ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях мира и безопасности страна способна развивать собственную экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение не только по продуктам питания и бытовым товарам, но и по продукции производственного назначения. Рынок освободил экономику от неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. В условиях нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных станций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

В 2019 году планируется ввод в действие (наиболее значимые объекты):

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,

- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- ветропарк на 150 МВт в Республике Адыгея,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет. Период январь-ноябрь 2018 года отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено тем, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали с 2014 года). На фоне снижения мировых цен нефти в 2015г. и, соответственно, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о внешнеполитической конфронтации Запада с Россией снизился потребительский спрос на все товары, снизилась активность всех рынков. Особенно пострадали рынки дорогостоящих товаров, включая рынки недвижимости. Негативные потребительские ожидания (-14%) обусловлены необоснованной и политически мотивированной информацией в некоторых СМИ о слабости рубля и отставании России, об отрицательных перспективах экономики, негативной информацией о пенсионной реформе и увеличении налогов. Это способствует уходу в неформальный бизнес, неучитываемый официальной статистикой (по данным Госкомстата доля занятых в неформальном секторе в 2017 году составляет 19,8% от общей численности занятого населения; согласно исследованию, выполненному по заказу МВФ, доля теневой экономики в ВВП России в 2015 году составляла 33,72%). В результате, при росте средств организаций и физ. лиц в банках и росте кредитов видим низкий потребительский спрос, недостаточный рост торговли и сферы услуг, промышленного производства и строительства. Как результат - недостаточный общий рост ВВП (не учитывая долю теневой экономики).

В условиях доверия власти и общественного консенсуса, в стабильных условиях экономического роста неизбежен рост доходов бизнеса, госбюджета и населения, а с ними - рост и развитие рынка недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники:

- http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-01-2019.pdf,
- <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=10&Year=2018&TblID=302-01M>,
- http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-21&pid=sors&sid=ITM_30761,
- <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=11&Year=2018&TblID=302-02M>,
- <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>,
- https://www.minfin.ru/ru/document/?id_4=126630,
- <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetrov/federalnyj-byudzheto/1020/>,
- <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=svs>,

http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357,
https://www.minfin.ru/ru/performance/budget/federal_budget/budgeti/2018/.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт.

7.2 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Нынешняя ситуация на рынке недвижимости определяется экономическими реалиями.

Рынок коммерческой недвижимости остается под воздействием отрицательных внешних факторов, которые негативно влияют на все отрасли экономики страны.

Аналитики рынка коммерческой недвижимости (RRG, Knight Frank, S.A. Ricci, Colliers, JLL) выделяют пять ключевых тенденций, которые будут характерны для рынка коммерческой недвижимости.

Тенденция 1: Продолжающееся снижение инвестиционной активности.

Усугубление проблем в экономике страны и сложные внешнеполитические отношения приведут к дальнейшему падению уровня активности инвесторов, особенно иностранных, на рынке. Преобладающей категорией инвесторов станут «охотники», скупающие активы по существенно сниженным ценам, вынужденно выставленные на продажу.

Тенденция 2: Падение ставок аренды и цен продажи объектов.

Снижение деловой активности будет «продавливать» спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах рынка, на фоне чего ставки аренды, как и цены продажи объектов продолжают демонстрировать отрицательную динамику. Позитивный прогноз предусматривает нулевое движение ценовых показателей.

Тенденция 3: Окончательный переход на рублевое ценообразование.

Тенденция 4: Перепрофилирование и реконцепция объектов.

Несмотря на общее ухудшение ситуации в экономике, ключевые эксперты-аналитики не предрекают рынку коммерческой недвижимости особых потрясений. Скорее всего, его ожидает стабильность с нулевой или небольшой отрицательной динамикой.

Источник: по материалам <http://www.basel-realty.ru/analytics/Text/1173/>,
http://www.tatre.ru/articles_id9118

На фоне ожиданий постепенного восстановления экономики, основным драйвером роста рынка коммерческой недвижимости станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности

Несмотря на снижение ключевой ставки Банком России, стоимость банковского финансирования все еще не позволяет девелоперам начинать новые проекты. При этом они эффективно используют возникшую паузу: присматривают площадки, согласовывают параметры новых проектов и получают разрешительные документы. Это позволит им воспользоваться улучшением конъюнктуры долгового рынка.

Количество рыночных инвестиционных сделок по-прежнему ограничено значительной разницей в ценовых ожиданиях покупателей и продавцов, которая сдерживает закрытие сделок

Основным драйвером роста в этом случае станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности.

Источники: по материалам <https://zdanie.info/2393/2466/news/9278>,
<https://novosibirsk.bbport.ru/news/show/rinok-kommercheskoj-nedvizhimosti-2017/>,
<https://zdanie.info/2393/2467/news/8955>.

7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например котельные, трансформаторные подстанции, церкви, аэропорты и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Вывод

Здание (БЦ), в котором расположены Объекты оценки, как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости офисного субрынка.

Объекты оценки - машино-места в подземном паркинге БЦ.

7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Анализ рынка машино-мест

В связи с загруженностью и плотной застройкой в Москве, уже давно появилась потребность в организованных паркингах, так как не всегда предоставляется возможным оставить свой автомобиль на наземном стихийном паркинге. Исходя из увеличения спроса растет и предложение, причем не только в количественном плане, но и в ценовом.

Прежде чем рассмотреть ценовую ситуацию на рынке машиномест, следует выявить виды и типы паркингов, к которым относятся машиноместа.

Различают несколько типов стоянок:

- подземные;
- наземные;
- надземные.

В свою очередь, подземные и надземные паркинги в основном являются многоуровневыми.

Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях - паркингах.

Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях - паркингах.

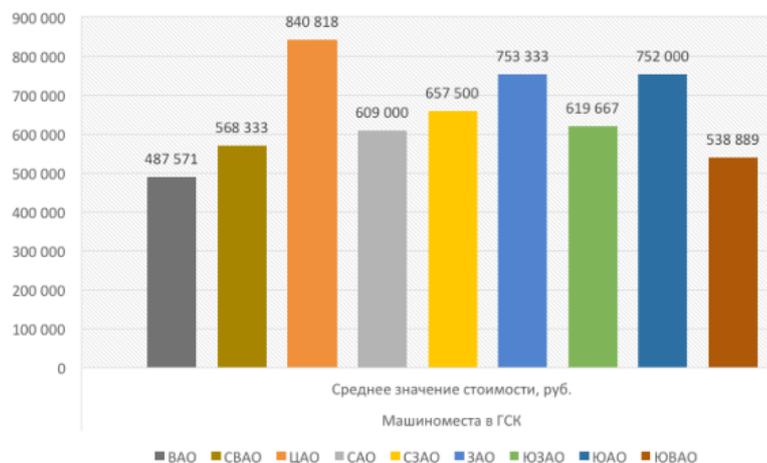
Наземные парковки – это многоуровневые стоянки, которые также являются эффективным способом размещения автомобилей на ограниченной территории. Они могут быть как крытыми, так и открытыми.

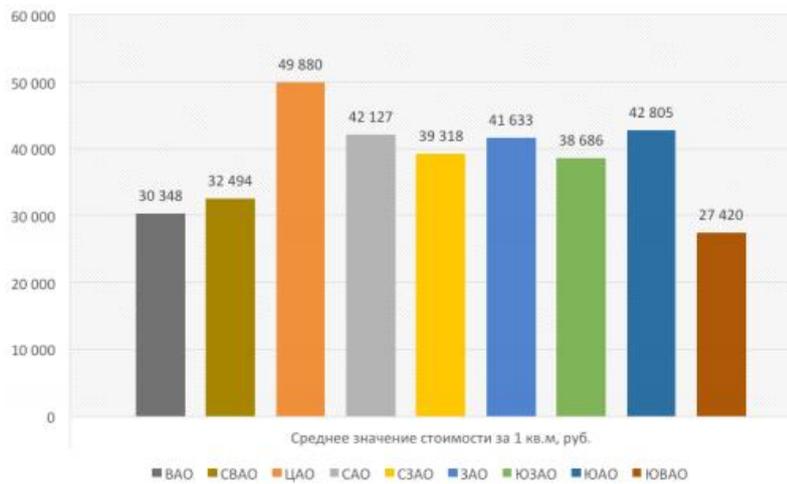
Наземные паркинги - это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать.

Наземные паркинги - это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать.

Не считая отдельных паркингов при жилых комплексах, по Москве рассредоточены отдельно стоящие сооружения паркингов, так называемые ГСК – гаражные кооперативы.

На рисунке ниже представлено среднее значение стоимости машиномест по Москве в многоуровневых надземных паркингах на конец декабря 2017 года.





Стоимость машиномест в ГСК,
руб.

Показатель стоимости
машиномест за 1 кв.м, руб.

Надземные многоуровневые паркинги	min значение	max значение	min значение	max значение
ЦАО	400 000	1 600 000	28 571	88 889
САО	420 000	1 000 000	30 000	71 429
СЗАО	395 000	1 000 000	20 789	64 286
ЗАО	250 000	1 800 000	19 231	81 818
ЮЗАО	330 000	998 000	20 625	56 667
ЮАО	490 000	1 000 000	28 500	55 249
ЮВАО	350 000	1 000 000	17 333	33 333
ВАО	100 000	990 000	7 143	52 105
СВАО	200 000	1 100 000	15 385	61 111

Анализируя рынок продажи машиномест в паркингах, была выявлена зависимость стоимости машиномест от их площади. Чем больше по площади машиноместо, тем меньше стоимость 1 кв.м. машиноместа. Так же стоимость убывает в зависимости от удаленности от центра.

При этом, чёткая зависимость не прослеживается, т.к. цена зачастую может формироваться исходя из субъективного мнения продавца.

Как говорилось выше, многоуровневые надземные паркинги бывают открытыми и крытыми. Как показал анализ рынка цен по данному фактору, машиноместа в крытых паркингах дороже примерно на 10 -15 %, так как автомобили больше защищены от внешних факторов.

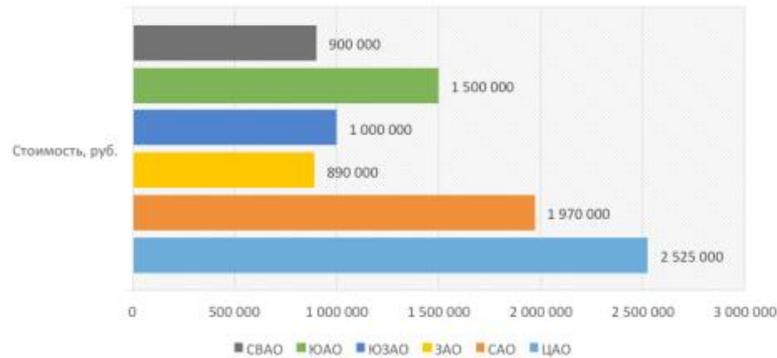
Сравнивая надземные паркинги с подземными паркингами можно выявить значительную разницу. В основном, подземные паркинги относятся к жилым комплексам, и их стоимость зависит не только от местоположения паркинга, но и от ценообразования, сложившегося в жилом комплексе (класса ЖК и т.д.).

Поэтому, предлагаемые на продажу машиноместа в подземных ГСК в дефиците. Но, сравнить цены представляется возможным, например, как показано на графике выше, средняя стоимость за 1 кв.м в надземном паркинге ЮЗАО составляет 36 686 рублей, при этом в подземном паркинге 48 986 рублей за 1 кв.м. Можно отметить, что подземный паркинг в любом случае будет дороже надземной и наземной парковки, за счет того, что строительство таких парковок обходится дороже. При этом, они более экологичны, не портят ландшафт и вид здания.

Паркинг в БЦ

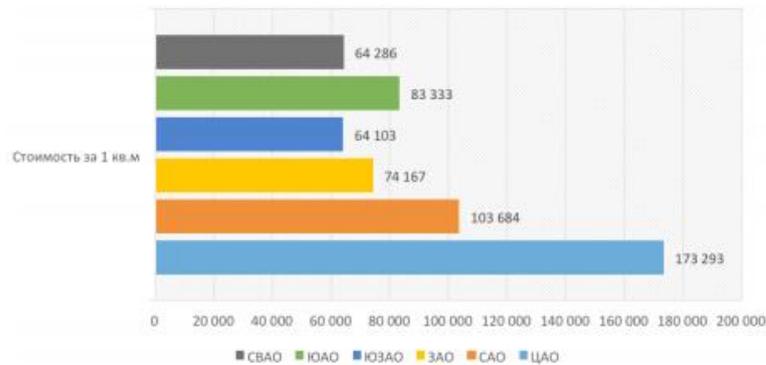
Отдельно можно выделить машиноместа в бизнес-центрах. В основном машиноместа расположены в подземных паркингах БЦ.

Парковка в БЦ



Следует заметить, что продажа машиномест в БЦ не частое явление, в основном машиноместа сдают в аренду вместе с арендуемыми офисами. Не востребованность данного сегмента подтверждается отсутствием предложений по продаже машиномест в БЦ, так же это свидетельствует о заполняемости парковок во многих БЦ на сегодняшний день. Лидером по средней цене продажи неизменно остается ЦАО и составляет 2 525 000 рублей, минимальная средняя стоимость за машиноместо предлагается в ЗАО и составляет 890 000 рублей. Отсутствие предложений прослеживается в таких округах, как ВАО, ЮВАО и СЗАО. Удельный показатель средней стоимости (за 1 кв.м) в подземных паркингах БЦ г. Москвы представлен на графике ниже:

Парковка в БЦ

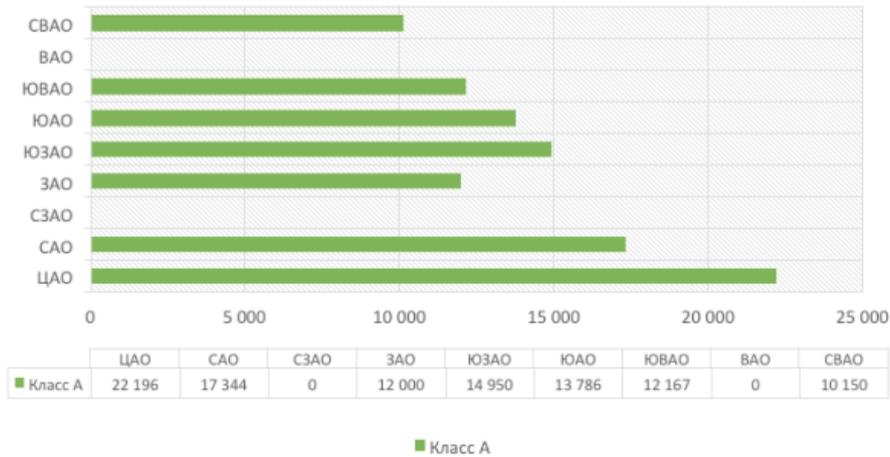


Аренда машиномест в БЦ

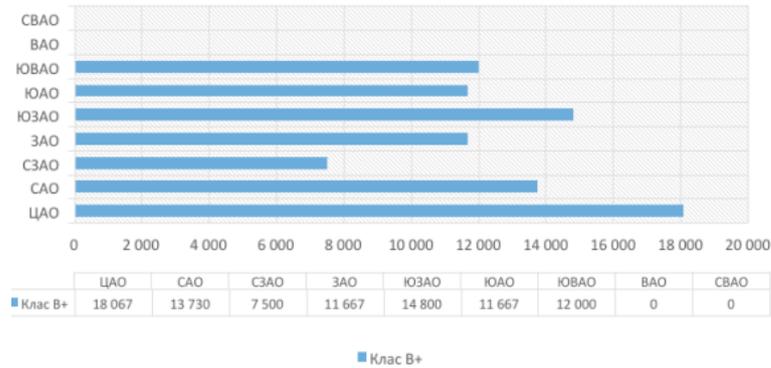
При выборе офиса паркинг является одним из ключевых факторов, среди таких, как местоположение, класс и цена. Поэтому, обеспеченность бизнес-центра парковочными местами может стать выигрышной качественным бизнес-центра с хорошим местоположением и другими преимуществами, но без паркинга.

Спросом пользуются как подземные, так и наземные паркинги, большинство паркингов при БЦ загружены. На графиках ниже будут проанализированы арендные ставки за машиноместа, предлагаемые как подземному паркингу, так и наземном, в бизнес-центрах различного класса.

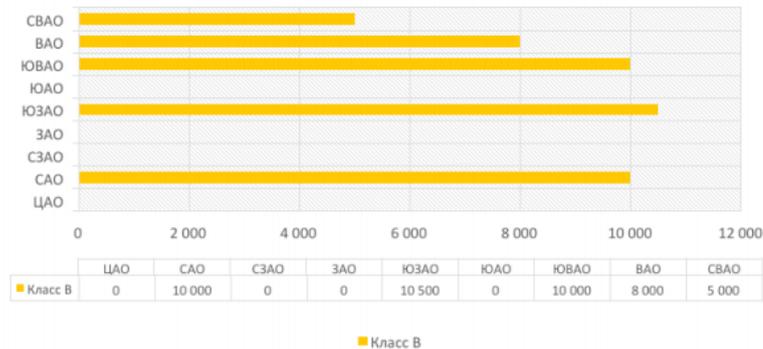
Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)



Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)



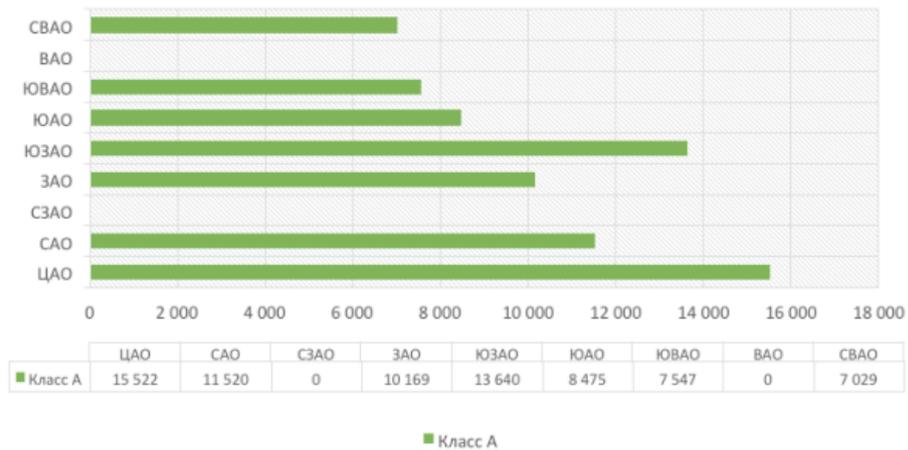
Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)



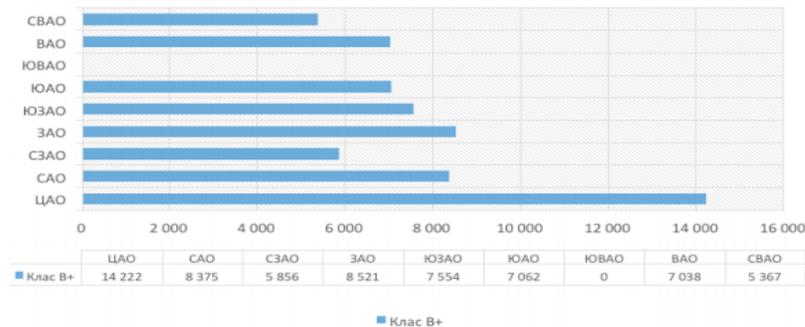
Наибольшее количество предложений в паркингах БЦ класса А и В+. Это обуславливается тем, что большинство таких бизнес-центров новые, и обеспечены подземными паркингами. Стоимость аренды убывает в зависимости от снижения класса, так дешевле всего стоит арендовать машиноместо в бизнес-центрах класса В. Во многих округах предложения по аренде вообще отсутствуют, в связи с заполняемостью паркингов.

Самая привлекательная стоимость аренды за машиноместо прослеживается в СВАО и ВАО. Среднее значение арендной ставки в СВАО среди бизнес-центров класса А – минимальное и составляет 10 150 рублей за м/м в месяц, класс В – 5 000 рублей за м/м в месяц. Самые высокие показатели аренды по всем классам БЦ отмечаются в ЦАО, САО и ЮЗАО.

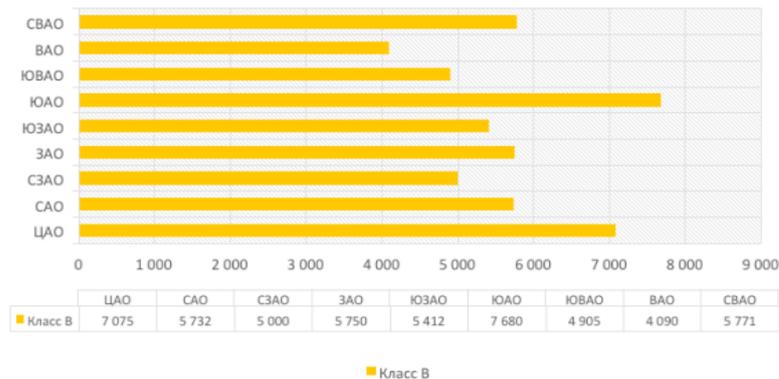
Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)



Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)



Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)



Исходя из анализа, предложений в наземном паркинге значительно больше, чем в подземном. Аренда машиномест в наземном паркинге безусловно дешевле.

Так же, как и в подземных паркингах, прослеживается снижение аренды в зависимости от класса бизнес-центра. В бизнес-центрах класса В наблюдается равномерная величина средних арендных ставок по округам, от 4 000 – 5 000 рублей за м/м в месяц. Среди всего объема предложений по округам выделяются ЦАО и ЮАО с максимальным значением аренды за машиноместо.

Анализ машиномест в Москве показал, что основными ценообразующими факторами машиномест является тип парковки (подземная/наземная/надземная), местоположение, класс недвижимости.

Стоимость машиноместа в качественном паркинге может достигать средней стоимости нового автомобиля. Цены продажи и аренды в подземных паркингах выше, чем предлагаемые на продажу или в аренду машиноместа на наземных и надземных паркингах.

См. <https://gov.atlant-mos.ru/assets/files/analitika/analiz-mashinomest-na-konec-2017.pdf>.

По данным собственных исследований Оценщика стоимость (цена предложения) машиномест в паркингах вблизи расположения Объекта варьируется в широком диапазоне: от 47 тыс. руб./кв.м до 211 тыс. руб./кв.м, - в зависимости от качества и типа объектов (парковок).

Примеры см. ниже.



13 м², машиноместо

Киевская улица, 7

Киевская 7 мин.

650 000 ₽

50 000 ₽ за м²

Продаётся очень хорошее машино-место в современном паркинге в пешей доступности от м. Киевская, ул. Киевская, д. 7. Бокс №54 находится на 11 этаже. Состояние очень хорошее, чистое!..

Показать телефон

В избранное

10 апреля 2019



12 м², машиноместо

Дом на Студенческой, 20

Студенческая улица, 20к1

Студенческая 9 мин.

1 850 000 ₽

154 167 ₽ за м²

Показать телефон

В избранное

3 июля 2019



17 м², гараж

1-я Бородинская улица, 2А

Киевская 7 мин.

3 600 000 ₽

211 765 ₽ за м²

Показать телефон

В избранное

13 октября 2018

10 м², гараж

Улица Кульнева, 6

М Кутузовская 11 мин. ↗

550 000 ₽

47 222 ₽ за м²

Показать телефон

В избранное

26 июля 2017

15 м², машиноместо

Улица Можайский Вал, Эс2

М Киевская 10 мин. ↗

1 150 000 ₽ ▲

76 667 ₽ за м²

Показать телефон

В избранное

15 мая 2018

<https://realty.yandex.ru/moskva/kupit/garazh/?subLocality=193300>

Прочие примеры (таблицы объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с Объектом) см. далее, при оценке стоимости Объекта сравнительным подходом, скрин-шоты приведены в Приложении 3.

Срок экспозиции

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Источниками информации служили как периодические издания (Недвижимость и цены, Из рук в руки и т.д.), так и сайты сети Интернет (www.rieltkazna.ru, www.a-kmv.ru, www.ukrfc.ru, www.rosrealty.ru, www.sovetirelt.ru, www.anfeodal.ru, www.tulapressa.ru и т.д.)

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями оферт.

<http://срспра.ru/Publications/019/>

Средний срок экспозиции объектов, подобных оцениваемому, составляет **6 месяцев**. Источник информации см. ниже.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Верхняя граница выборки – средний наиболее турбулентный срок продажи объектов
расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	5	18	11
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1908-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>

7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

КАЧЕСТВО ПРАВ

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемый объект и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

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

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемому.

Величины дисконта приведены на рис. ниже.

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/175-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2019-g/1870-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe

Приложения 52 объявления - в... Банк-Оценщик

СТАТРИЕЛТ
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2019 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

на основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	0,96
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95
7	Парковочное место, машиноместо	0,91	0,96	0,94

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/175-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2019-g/1870-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2019-goda>

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж, что на стоимость объектов влияют следующие факторы местоположения:

- ✓ престижность района;
- ✓ доступность;
- ✓ качество окружения.

Престижность района характеризуется также и уровнем ставок аренды на коммерческие помещения.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Зависимость цены от площади представлена на рисунке ниже.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2019 года

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учит объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,575

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.07.2019

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

См. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1905-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Техническое состояние

Величины поправок приведены на рис. ниже.

на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.07.019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.07.2019 г.\)](#)

- Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений продажи складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях в зависимости от класса качества.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, общей площади, наличии коммуникаций, техническом состоянии.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Класс A,A+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв. м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м. на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площади для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежество с центральными автомагистралями	1,42	2,01	1,69
Класс B	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол – асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площади для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,19	1,54	1,35
Класс C	Капитальные отопляемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			1,00
Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,50	0,72	0,60

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1898-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-07-019-goda>

7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.
- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости.
- Объект оценки относится к категории машино-мест в подземных паркингах.
- Цены предложения (без учета скидки на торг и прочих условий рынка) аналогичных Объектов, с учетом класса и местоположения, находится в широком диапазоне: от 47 до 211 тыс. руб. за 1 кв.м общей площади машино-мест.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
- 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.
- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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

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

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

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

1. Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

С законодательной и прочих точек зрения Объекты являются машино-местами в подземном паркинге бизнес-центра. Земельный участок (территория БЦ) отсится к землям поселений и предназначен для размещения объектов общественно-делового назначения (по Росрестру).

Вывод: в соответствии с характеристиками оцениваемых помещений (Объектов) и цели данного Отчета, оценка стоимости будет произведена для них в состоянии «как есть».

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды.

Выводы

Учитывая вышеизложенное, а также на основании р. III Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», к оценке стоимости Объекта будут применены сравнительный и доходный подходы к оценке.

Однако, доходный подход при оценке стоимости парковок может показать более низкую стоимость в связи с тем, что у таких объектов срок

окупаемости достаточно большой при сложившемся ценовом уровне не аренду машино-мест (<https://www.newsko.ru/articles/nk-468828.html>).

Поэтому результаты, полученные доходным подходом, будут приведены справочно и, далее, Оценщик исключит их из процесса согласования итоговой стоимости Объекта.

Отказ от затратного подхода связан с тем, что Объекты - отдельные машино-места в подземном паркинге БЦ (доля их площади в общей площади комплекса - менее 1%), результаты расчета данным подходом будут иметь значительную погрешность в плане учета отсутствующих конструктивных элементов, общих со зданием. Кроме того, затратный подход недостаточно корректно отражает сложившуюся рыночную ситуацию.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.4.1.1 Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

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

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

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

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

где: V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.
Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

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

где: P_i – цена i -го объекта-аналога;
 N – количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В **Ошибка! Источник ссылки не найден.** ниже приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Табл. 5 Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения (а при наличии поправки на величину площади земельного участка под зданием – по пятый) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади помещений (машино-мест).

8.4.1.2 Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки зданий методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка соответствующего сегмента рынка.

Основными принципами отбора аналогов Объекта являются:

- машино-места в современных подземных паркингах деловых и многофункциональных центров, расположенные вблизи Объекта;
- все предложения выставлены на продажу в течение одного периода экспозиции.

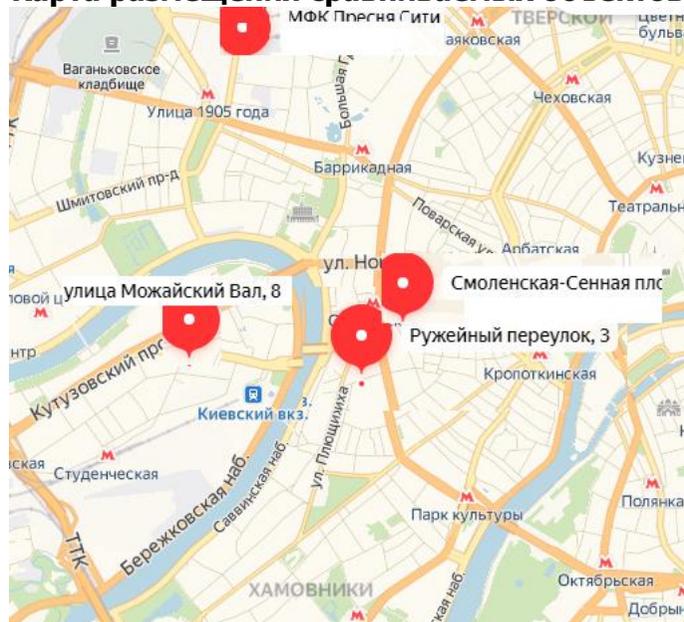
Таблица аналогов приведена ниже.

Табл. 6. Описание объектов-аналогов

Параметр сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Москва, м. Смоленская-Киевская, Ружейный пер., 3	Москва, м. Ул. 1905 Года, МФК Пресня-Сити	Москва, м. Киевская, пл. Смоленская-Сенная, 30 с4	Москва, м. Киевская, пл. Смоленская-Сенная, 30 с4
Окружение	смешанное (деловое, жилое)	смешанное (деловое, жилое)	смешанное (деловое, жилое)	смешанное (деловое, жилое)
Цена предложения, руб.	2 975 000	1 850 000	1 900 000	1 700 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	141 667	123 333	121 795	119 718
Площадь помещений, кв.м.	21,0	15,0	15,6	14,2
Целевое назначение	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Описание	машиноместо в подземном паркинге; состояние - хор., охрана, отопление, электроосвещение, видеонаблюдение; продажа в собственность	машиноместо в подземном паркинге; состояние - хор., охрана, отопление, электроосвещение, видеонаблюдение; продажа в собственность	машиноместо в подземном паркинге; состояние - хор., охрана, отопление, электроосвещение, видеонаблюдение; продажа в собственность	машиноместо в подземном паркинге; состояние - хор., охрана, отопление, электроосвещение, видеонаблюдение; продажа в собственность
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/212318375/	https://www.cian.ru/sale/commercial/213589476/	https://www.cian.ru/sale/commercial/208116886/	https://www.cian.ru/sale/commercial/213314367/

Скрин-шоты аналогов приведены в Приложении 3

Карта размещения сравниваемых объектов



Произведем сначала расчет базового удельного показателя стоимости машино-мест, исходя из величины средней площади Объектов. Далее, полученное значение данного показателя скорректируем в зависимости от величины площади каждого из объектов оценки. Средняя площадь оцениваемых машино-мест составляет **21 кв.м** (округленно), что следует из анализа данных табл. 4 (см. выше в разделе строительно-технического описания).

Табл. 7 Расчет рыночной стоимости 1 кв.м машино-места

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 975 000	1 850 000	1 900 000	1 700 000
Площадь	кв.м	21 (средняя по Объектам)	21,0	15,0	15,6	14,2
1. Качество прав						
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	2 975 000	1 850 000	1 900 000	1 700 000
1.2. Вид сделки	-	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	2 975 000	1 850 000	1 900 000	1 700 000
2. Условия финансирования						
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	2 975 000	1 850 000	1 900 000	1 700 000
3. Особые условия						
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	2 975 000	1 850 000	1 900 000	1 700 000

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	предлагаются в течение одного периода экспозиции				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	2 975 000	1 850 000	1 900 000	1 700 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование				
Корректировка	%	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	2 796 500	1 739 000	1 786 000	1 598 000
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	133 167	115 933	114 487	112 535
5. Целевое /текущее назначение	-	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
6. Местоположение						
6.1. Расположение относительно основных магистралей	-	выезд на наб. Москва-реки	выезд на наб. Москва-реки	выезд на наб. Москва-реки	выезд на наб. Москва-реки	выезд на наб. Москва-реки
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.2. Адрес	-	Москва, м.Киевская, Можайский вал, 8	Москва, м. Смоленская-Киевская, Ружейный пер., 3	Москва, м. Ул. 1905 Года, МФК Пресня-Сити	Москва, м. Киевская, пл. Смоленская-Сенная, 30 с4	Москва, м. Киевская, пл. Смоленская-Сенная, 30 с4
Корректировка	%	(восточный сегмент города, вблизи ТТК)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (деловое, жилое)	смешанное (деловое, жилое)	смешанное (деловое, жилое)	преимущественно "спальный район"	смешанное (деловое, жилое)
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7. Физические характеристики и сервис						
7.1. Величина продаваемой площади	-	21 (средняя по Объектам)	21,00	15,00	15,60	14,2
Корректировка	%	-	0,00%	-6,51%	-5,77%	-7,53%
7.2. Наличие коммуникаций	-	имеется отопление, э/э	имеется отопление, э/э	имеется отопление, э/э	имеется отопление, э/э	имеется отопление, э/э
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются, общий въезд в паркинг	имеются, общий въезд в паркинг	имеются, общий въезд в паркинг	имеются, общий въезд в паркинг	имеются, общий въезд в паркинг
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
7.4. Техническое состояние	-	хор.	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7.5. Этажность	-	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.6. Тип объекта	-	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические и прочие параметры						
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	-	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
8.2. Наличие благоустройства	-	замощения, наружное освещение и т.д.; охрана, видеонаблюдение				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	-6,51%	-5,77%	-7,53%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	133 167	108 388	107 879	104 064
Общая валовая коррекция	%	-	0,00%	6,51%	5,77%	7,53%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,224	0,236	0,207
Коэффициент вариации				12%		
Рыночная стоимость, с НДС	руб./кв.м			115 624		
Рыночная стоимость, без НДС (округл.)	руб./кв.м			96 353		

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

Примечание

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая полученное выше значение коэффициента вариации, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

8.4.1.3 Обоснование вносимых корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемый объект и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по прочим факторам не проводилась.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменения цен во времени

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемому.

Согласно данным с рисунка ниже, величина дисконта принята равной -6%.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2019 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

на основании оп-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **Statielt**, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	0,96
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95
7	Парковочное место, машиноместо	0,91	0,96	0,94

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/175-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2019-g/1870-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2019-goda>

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Все аналоги максимально приближены к Объекту (см. карту размещения объектов после табл. 6). Введение корректировки нецелесообразно.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Величины корректировок устанавливаются в размере их расчетного значения, на основании данных с рис. ниже.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2019 года

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учт объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,575

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.07.2019

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1905-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Техническое состояние (класс)

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. В данном случае корректировка не вводится (все сравниваемые объекты находятся в хорошем состоянии).

Тип объекта

В данном случае все сравниваемые объекты - машино-места в подземных паркингах (введения корректировки не требуется).

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Отобранные аналоги и оцениваемый объект по критерию соответствия наиболее эффективного использования являются сопоставимыми. Поправка не вводится.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Объект оценки и аналоги обладают сопоставимым набором услуг. Введение корректировок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади рассматриваемого объекта, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Произведем корректировку базового удельного показателя стоимости в зависимости от величины площади каждого из Объектов.

Расчет производится по формуле со страницы выше, примененной при обосновании поправки на величину площади.

Например, для Объекта №1 (по табл. 3) площадью 27,5 кв.м стоимость равна: $27,5 * 96353 * (27,5 / 21)^{-0,2} \approx 2\,511\,000$ (руб., без НДС, округленно), где 96353 - базовый показатель стоимости 1 кв.м (без НДС), рассчитанный для средней площади машино-места 21 кв.м, 27,5 - площадь Объекта №1 (кв.м).

Аналогично - для прочих Объектов, в зависимости от величины их площади.

Итоги расчета приведены в табл. 8 ниже.

8.4.1.4 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объектов оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет:

Табл. 8

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Стоимость, полученная сравнительным подходом (без НДС), руб.
1	Гараж-бокс	77:07:0007002:11998	27,5	2 511 000
2	Гараж-бокс	77:07:0007002:11776	17,3	1 733 000
3	Гараж-бокс	77:07:0007002:12044	23,3	2 199 000
4	Гараж-бокс	77:07:0007002:12012	23,8	2 237 000
5	Гараж-бокс	77:07:0007002:11663	16,3	1 652 000
6	Гараж-бокс	77:07:0007002:11723	21,1	2 031 000
7	Гараж-бокс	77:07:0007002:12140	14,6	1 513 000
8	Гараж-бокс	77:07:0007002:12020	18,5	1 828 000
9	Гараж-бокс	77:07:0007002:12000	28,4	2 576 000
10	Гараж-бокс	77:07:0007002:12010	23,3	2 199 000
11	Гараж-бокс	77:07:0007002:12021	20,3	1 969 000
12	Гараж-бокс	77:07:0007002:12016	24,3	2 274 000
13	Гараж-бокс	77:07:0007002:11939	21,5	2 062 000
14	Гараж-бокс	77:07:0007002:12003	25,1	2 334 000
15	Гараж-бокс	77:07:0007002:11774	17,7	1 765 000
16	Гараж-бокс	77:07:0007002:11718	19,2	1 883 000
17	Гараж-бокс	77:07:0007002:11916	15,8	1 612 000
всего			358,0	34 378 000

Источник: расчеты Оценщика

8.4.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

8.4.2.1 Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и *метод капитализации по расчетным моделям*.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием

формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

8.4.2.2 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Табл. 9

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

-арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;

-часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет рыночной стоимости Объектов доходным подходом ведется далее на основе рыночных показателей.

В данном случае, для целей Отчета, будет рассматриваться арендная плата, включающая операционные расходы (расходы на эксплуатацию).

Выбор объектов-аналогов и определение чистого операционного дохода

Методика расчета величины рыночной ставки арендной платы соответствует сравнительному подходу (подробно см. выше соответствующий раздел).

Табл. 10 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	Характеристики	Источник информации
1	Москва, м. Парк Победы, ул. Баркляя, 6 с5	14	11 880	машиноместо в подземном паркинге; состояние хор.; охрана, видеонаблюдение, отопление, электроснабжение; ставка не включает эксплуатационные расходы; аренда	https://www.cian.ru/rent/commercial/202317131/
2	Москва, м. Киевская, пер. Б.Саввинский, 11	20,8	8 654	машиноместо в подземном паркинге; состояние хор.; охрана, видеонаблюдение, отопление, электроснабжение; ставка не включает эксплуатационные расходы; аренда	https://www.cian.ru/rent/commercial/204688527/
3	Москва, м. Студенческая, Резервный пр-д, 4	18	12 000	машиноместо в подземном паркинге; состояние хор.; охрана, видеонаблюдение, отопление, электроснабжение; ставка не включает эксплуатационные расходы; аренда	https://www.cian.ru/rent/commercial/215480855/
4	Москва, м. Парк Победы, 2-я Филевская ул., 8 с1	14,2	10 141	машиноместо в подземном паркинге; состояние хор.; охрана, видеонаблюдение, отопление, электроснабжение; ставка не включает эксплуатационные расходы; аренда	https://www.cian.ru/rent/commercial/193441512/

Скрин-шоты аналогов приведены в Приложении 3

Расчет ведется так же, как и при оценке стоимости сравнительным подходом: сначала определяется базовый показатель стоимости 1 кв.м для средней площади - 21 кв.м, который далее корректируется в зависимости от величины площади каждого из Объектов.

Табл. 11 Расчет средней величины рыночной ставки арендной платы

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Ставка годовой арендной платы за 1 кв.м	[руб.]	?	11 880	8 654	12 000	10 141
Качество прав	Регистрация договора аренды, наличие обременений	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы				
Корректировка	[%]	-	0	0	0	0
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Условия договора аренды	постоянная арендная плата, с НДС; ставка рассчитывается с учетом расходов на эксплуатацию	постоянная арендная плата, с НДС, ставка включает эксплуатационные расходы	постоянная арендная плата, ставка включает эксплуатационные расходы	постоянная арендная плата, ставка включает эксплуатационные расходы	постоянная арендная плата, ставка включает эксплуатационные расходы
	Корректировка на экспл. расходы (КУ), [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	11 880	8 654	12 000	10 141
-	Корректировка на НДС, [%]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	11 880	8 654	12 000	10 141
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта				
Корректировка	[%]	-	0	0	0	0
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
	Корректировка, [%]	-	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	11 167	8 135	11 280	9 532

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Местоположение	Типичное использование окружающей недвижимости	смешанное (деловое, жилое)				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Транспортная доступность/ Адрес	Москва, м.Киевская, Можайский вал, 8	Москва, м. Парк Победы, ул. Баркляя, 6 с5	Москва, м. Киевская, пер. Б.Саввинский, 11	Москва, м. Студенческая, Резервный пр-д, 4	Москва, м. Парк Победы, 2-я Филевская ул., 8 с1
	Корректировка, [%]	выезд на наб. Москва-реки	0,00	0,00	0,00	0,0
Физические характеристики	Тех. состояние	хор.	хор.	хор.	хор.	хор.
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Тип входа	вход/ въезд в паркинг автоматический				
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Тип помещения	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Площадь [кв. м]	21	14,0	20,8	18,0	14,2
	Корректировка, [%]	(средняя по Объектам)	-7,79	-0,19	-3,04	-7,53
Экономические характеристики	Текущее использование	соответствует НЭИ (машино-место)				
Наличие инженерных сетей и благоустройства	Обеспеченность инженерными коммуникациями	отопл., э/э	отопл., э/э	отопл., э/э	отопл., э/э	отопл., э/э
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Наличие благоустройства	замощения, наружное освещение и т.д.; охрана, видеонаблюдение				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
выводы						
Общая чистая коррекция	[%]	-	-7,79	-0,19	-3,04	-7,53
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	10 297	8 119	10 938	8 815
Общая валовая коррекция	[%]	-	7,80	0,20	3,00	7,50
Весовой коэффициент	[---]	-	0,193	0,330	0,279	0,198
Коэффициент вариации			13,63%			
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, с НДС и расходами на эксплуатацию, округл.	[руб./кв.м/год]		9 464			
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, без НДС, с расходами на эксплуатацию, округл.	[руб./кв.м/год]		7 887			

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Обоснование вносимых корректировок производится аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

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

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

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

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

В данном случае предполагается, что машино-места будут полностью заняты в процессе эксплуатации бизнес-центра, т.е. уровень вакантности - 0%.

Потери от неплатежей принимаются равными 0, так как риски от недополучения арендой платы учтены в составе премии за риск инвестирования в недвижимость, входящей в состав общего коэффициента капитализации.

Чистый операционный доход (ЧОД) равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение, коммунальные и прочие платежи на эксплуатацию.

Эксплуатационные расходы могут иметь различную величину, в зависимости от класса объекта и политики управляющей компании. В среднем, сложившийся уровень подобных расходов - 27 руб./кв.м в мес. или 324 руб./кв.м в год.

Табл. 12 Расчет ЧОД для базового объекта площадью 21 кв.м, от 1 кв.м в год

Параметры	Ед. изм.	Значения
Среднегодовая арендная ставка (без НДС, с расходами на эксплуатацию)	руб./кв.м	7 887
Потенциальный валовой доход	руб./кв.м	7 887
Коэффициент недоиспользования (при эксплуатации БЦ предполагается 100% загрузка паркинга)	%	0,0%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб./кв.м	0
Потери от неплатежей	руб./кв.м	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб./кв.м	7 887
Операционные расходы (среднерыночные)	руб./кв.м	324
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб./кв.м	7 563

8.4.2.3 Определение общего коэффициента капитализации

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

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

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

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где:

Y_{op} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Норма дохода на капитал

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{op} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm},$$

где

g - ставка дисконтирования;

Y_{rf} - безрисковая ставка;

Y_r - премия за риск инвестирования в недвижимость;

Y_L - премия за риск ликвидности;

Y_{fm} - премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (risk free rate) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения 06.02.2036 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: <https://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46020-%C0%C4&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=02.08.2019&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>) – 7,831%.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Номинальная ставка процента - это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

$$1 + Y_{rfnom} = (1 + Y_{rfreal}) \times (1 + I),$$

где:

Y_{rfreal} - реальная безрисковая ставка;

Y_{rfnom} - номинальная безрисковая ставка;

I - общий уровень инфляция.

По данным Министерства экономического развития РФ: «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года»;

«Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %)» (источник информации: http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06) уровень инфляции в 2016-2030 гг. составит 4,42%.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Y_{rfreal} = (Y_{rfnom} - I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$7,831\% - 4,42\% = 3,411\%$$

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (r_p) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода), тем более вероятным предполагается возникновение неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости. Управление объектом в любом случае включает:

- привлечение пользователей;
- оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- обеспечение осуществления платежей;
- организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты.

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Табл. 13 Определение премии за риск инвестирования в недвижимость

Вид и наименование риска		0,65%	1,30%	2,05%	2,65%	3,25%	3,90%	4,55%	5,20%	5,85%	6,50%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный							1			
Изменение федерального или местного законодательства	Статичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Статичный	1									
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный	1									
Риск физического износа и устаревания	Статичный	1									
Риск неполучения арендных платежей	Статичный	1									
Риск изменения инфраструктуры	Статичный	1									
Неэффективный менеджмент	Статичный		1								
Налоговые риски	Статичный				1						
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Статичный	1									
Количество наблюдений		6	1	1	1	0	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		3,9%	1,3%	2,1%	2,7%	0,0%	0,0%	4,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							14,45%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,45%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управления)											6,53%

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения:

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где:

Y_L - премия за риск ликвидности;

Y_{rf} - безрисковая ставка;

L - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);

Q - количество месяцев в году.

В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает срок экспозиции равным 6 мес. для рассматриваемого Объекта (см. раздел 7.4 выше).

Безрисковая ставка составляет 3,411%.

Премия за риск ликвидности равна: $3,411 * 6 / 12 = 1,706(\%)$.

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента - наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

-увеличение рыночной стоимости отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;

-максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;

-повышения качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;

-обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;

-поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента, Оценщик счел возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Табл. 14 Расчет премии за специфический риск

	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, из возможности привлечения к управлению объектом оценки как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, а также учитывая кризисные явления в экономике, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как ниже среднего (3,5%).

Табл. 15 Расчет нормы дохода на капитал

	Значение
Безрисковая ставка	3,411%
Премия за риск инвестирования в недвижимость	1,450%
Риск инвестиционного менеджмента	3,500%
Премия за риск ликвидности	1,706%
Ставка дохода на капитал	10,067%

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала (recapture rate) - ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

В теории оценки недвижимости известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

При этом возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумма поддержание объекта. Норма возврата капитала (SFF) по методу Ринга определяется из соотношения:

Аккумуляция взносов по «нулевой» (бесконечно малой) ставке процента Y_{on} при использовании метода Ринга равносильно возврату капитала ежегодно равными долями, каждая из которых равна сумме капитала, деленной на количество периодов:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on} \rightarrow 0) = \frac{1}{T_{oc}},$$

где: T_{oc} – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

Метод Инвуда предполагает равномерно аннуитетный возврат вложенного в недвижимость капитала.

Полное название метода Инвуда — метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумуляция вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

Возмещение инвестиций в данном методе обеспечивается как за счет дохода, приносимого недвижимостью в процессе эксплуатации, так и за счет реинвестирования возвращаемых сумм по основной для недвижимости ставке дохода:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}.$$

Применение метода Инвуда целесообразно для объектов, не исчерпавших свою экономическую жизнь, при условии, что рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату.

Метод Хоскольда предполагает реинвестирование возмещаемых из ежегодного дохода от недвижимости первоначальных вложений, однако в этом случае используется безрисковая ставка доходности.

Применение данного метода целесообразно в том случае, если объект не исчерпал свою экономическую жизнь, но ставка доходности, учитывающая инвестиционные риски недвижимости, не соответствует рыночным ожиданиям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Оценщика, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется.

Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника.

В условиях постоянно растущих арендных ставок наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, по-видимому, в большей степени отражает реалии современного рынка.

При оставшемся на дату оценки сроке экономической жизни Объекта (табл. 4, см. выше), при условии, что в течение оставшегося срока экономической жизни объект оценки будут приносить постоянный чистый операционный доход $NOIO$, при условии, что часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции, а также при условии что по окончании срока эксплуатации объект полностью утрачивает свою стоимость, Оценщик счел целесообразным норму возврата капитала определять на основе модели Инвуда.

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}$$

Табл. 16 Расчет нормы возврата капитала и общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода

Наименование показателей	Значение показателей
Ставка дохода на инвестиции	10,067%
Срок возмещения на инвестиции, равный оставшемуся сроку жизни, лет	172 (табл. 4)
Норма возврата (равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям - ставке дисконта), %	0,000%
Коэффициент капитализации	10,067%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Полученное значение коэффициента капитализации находится в диапазоне рыночных значений (см. рис. ниже).

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.07.2019 г.\)](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов [Statrielt](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или о хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Производственные помещения и здания	0,10	0,15	0,19

Примечание:

- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1892-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>

В табл. ниже произведем расчет удельной рыночной стоимости для базового объекта площадью 18 кв.м.

Далее, полученное значение базового удельного показателя стоимости будет скорректировано с учетом величины площади каждого из Объектов.

8.4.2.4 Расчет рыночной стоимости

Табл. 17 Расчет базового показателя удельной рыночной стоимости

	Ед. изм.	Значения
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб./кв.м	7 563
Коэффициент капитализации	%	10,0670
Рыночная стоимость, без НДС (базовый показатель)	руб.	75 127

Аналогично, как и при оценке стоимости Объектов сравнительным подходом, скорректируем полученное значение удельного базового показателя стоимости в зависимости от величины площади каждого из Объектов (по сравнению с усредненной площадью 21 кв.м).

Корректировка осуществляется по формуле, приведенной на рисунке ниже.

Далее, скорректированное таким образом значение стоимости 1 кв.м каждого из Объектов умножается на величину его площади.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2019 года

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учт объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,575

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$$

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1905-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Результаты расчетов приведены в табл. 18 ниже.

8.4.2.5 Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет:

Табл. 18

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2	Стоимость, полученная доходным подходом (без НДС), руб.
1	Гараж-бокс	77:07:0007002:11998	27,5	1 958 000
2	Гараж-бокс	77:07:0007002:11776	17,3	1 351 000
3	Гараж-бокс	77:07:0007002:12044	23,3	1 714 000
4	Гараж-бокс	77:07:0007002:12012	23,8	1 744 000
5	Гараж-бокс	77:07:0007002:11663	16,3	1 288 000
6	Гараж-бокс	77:07:0007002:11723	21,1	1 584 000
7	Гараж-бокс	77:07:0007002:12140	14,6	1 180 000
8	Гараж-бокс	77:07:0007002:12020	18,5	1 426 000
9	Гараж-бокс	77:07:0007002:12000	28,4	2 009 000
10	Гараж-бокс	77:07:0007002:12010	23,3	1 714 000
11	Гараж-бокс	77:07:0007002:12021	20,3	1 535 000

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2	Стоимость, полученная доходным подходом (без НДС), руб.
12	Гараж-бокс	77:07:0007002:12016	24,3	1 773 000
13	Гараж-бокс	77:07:0007002:11939	21,5	1 608 000
14	Гараж-бокс	77:07:0007002:12003	25,1	1 820 000
15	Гараж-бокс	77:07:0007002:11774	17,7	1 376 000
16	Гараж-бокс	77:07:0007002:11718	19,2	1 469 000
17	Гараж-бокс	77:07:0007002:11916	15,8	1 257 000
<i>всего</i>			358	26 806 000

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по мнению Оценщика, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принимать во внимание, но присваивать ему минимальную весомость.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие

решений: метод анализа иерархий».. Метод Анализа Иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости здания;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

«А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);

«Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование;

«В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;

«Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Схема анализа иерархий (три подхода)



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Табл. 19 Шкала отношений важности критериев оценки

	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимущества каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня. Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью 3×3 , т. к. рассматриваются три альтернативы (результаты затратного, сравнительного и доходного подходов).

Относительная величина каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть $C_1 \dots C_N$ - множество из N элементов дерева иерархии. $a_1 \dots a_N$ – оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

Тогда обратно симметричная матрица парных сравнений данных элементов по шкале относительной важности будет иметь следующий вид:

Табл. 20 Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где W_j/W_i число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j^N k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Табл. 21 Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C_1	C_2	...	C_N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * \dots * (W_1/W_N / W_1N))^{1/N})$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1	
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1) * (W_N/W_2) * \dots * 1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводят оценку компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Табл. 22 Оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев

	А	Б	В	Г	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
А	1	WA/ WB	WA/ WB	WA/ WG	$K_A = ((1 * (WA/ WB) * (WA/ WB)) * (WA/ WG))^{1/4}$	КАН
Б	WB/ WA	1	WB/ WB	WB/ WG	$K_B = ((WB/ WA) * (1) * (WB/ WB)) * (WB/ WG))^{1/4}$	КБН
В	WB/ WA	WB/ WB	1	WB/ WG	$K_V = ((WB/ WA) * (WB/ WB) * (1) * (WB/ WG))^{1/4}$	КВН
Г	WG/ WA	WG/ WB	WG/ WB	1	$K_G = ((WG/ WA) * (WG/ WB) * (WG/ WB) * (1))^{1/4}$	КГН
Сумма						1.0
Отношение согласования ОС = ОС1						

Табл. 23 Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	7	3	2	2,546	0,503
Б	1/7	1	1/3	1/3	0,355	0,070
В	1/3	3	1	1/2	0,841	0,166
Г	1/2	3	2	1	1,316	0,260
Сумма					5,058	1,00
Lmax=4.03		ИС= 0,01		ОС = 1.03%		

Затем проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Табл. 24-27 Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

1. Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	WЗА/ WСА	WЗА/ WДА	$K_{ЗА} = ((1) * (WЗА/ WСА) * (WЗА/ WДА))^{1/3}$	КЗАН
С	WСА/ WЗА	1	WСА/ WДА	$K_{СА} = ((WСА/ WЗА) * (1) * WСА/ WДА)^{1/3}$	КСАН
З	WДА/ WЗА	WДА/ WСА	1	$K_{ДА} = ((WДА/ WЗА) * WДА/ WДА) * (1)^{1/3}$	КДАН
Сумма					1.0
Отношение согласования ОС = ОС2					

2. Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	WЗБ/ WСБ	WЗБ/ WДБ	$K_{ЗБ} = ((1) * (WЗБ/ WСБ) * (WЗБ/ WДБ))^{1/3}$	КЗБН
С	WСБ/ WЗБ	1	WСБ/ WДБ	$K_{СБ} = ((WСБ/ WЗБ) * (1) * WСБ/ WДБ)^{1/3}$	КСБН
З	WДБ/ WЗБ	WДБ/ WСА	1	$K_{ДБ} = ((WДБ/ WЗБ) * WДБ/ WДБ) * (1)^{1/3}$	КДБН
Сумма					1.0
Отношение согласования ОС = ОС2					

3. Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости	
Д	1	WЗВ/ WСВ	WЗВ/ WДВ	$KЗВ = ((1) * (WЗВ / WСВ) * (WЗВ / WДВ))^{1/3}$	кЗВН
С	WСВ/ WЗВ	1	WСВ/ WДВ	$KСВ = ((WСВ / WЗВ) * (1) * WСВ / WДВ)^{1/3}$	кСВН
З	WДВ/ WЗВ	WДВ/ WСВ	1	$KДВ = ((WДВ / WЗВ) * WДВ / WДВ * (1))^{1/3}$	кДВН
Сумма				1.0	

Отношение согласования ОС = ОС2

4. Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости	
Д	1	WЗГ/ WСГ	WЗГ/ WДГ	$KЗГ = ((1) * (WЗГ / WСГ) * (WЗГ / WДГ))^{1/3}$	кЗГН
С	WСГ/ WЗГ	1	WСГ/ WДГ	$KСГ = ((WСГ / WЗГ) * (1) * WСГ / WДГ)^{1/3}$	кСГН
З	WДГ/ WЗГ	WДГ/ WСГ	1	$KДГ = ((WДГ / WЗГ) * WДГ / WДГ * (1))^{1/3}$	кДГН
Сумма				1.0	

Проверка матрицы на согласованность

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N) / (N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Табл. 28

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N = \text{const.}$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованны.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

Обобщенные веса (или приоритетность объекта при их выборе) определяются суммой произведений локальных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

Итоговое значение коэффициентов весомости результатов, полученных в рамках каждого из подходов, относительно выбранных критериев:

Табл. 29

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	кАН	кБН	кВН	кГН	
Д	кЗАН	кЗБН	кЗВН	кЗГН	$k_3 = k_{АН} * k_{ЗАН} + k_{БН} * k_{ЗБН} + k_{ВН} * k_{ЗВН} + k_{ГН} * k_{ЗГН}$
С	кСАН	кСБН	кСВН	кСГН	$k_С = k_{АН} * k_{САН} + k_{БН} * k_{СБН} + k_{ВН} * k_{СВН} + k_{ГН} * k_{СГН}$
З	кДАН	кДБН	кДВН	кДГН	$k_Д = k_{АН} * k_{ДАН} + k_{БН} * k_{ДБН} + k_{ВН} * k_{ДВН} + k_{ГН} * k_{ДГН}$
	Сумма				1,00

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$С = (ЗС \times k_3) + (СС \times k_С) + (ДС \times k_Д)$$

где

ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

$k_3, k_С, k_Д$ – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

В рамках настоящего Отчета применялись доходный и сравнительный подходы.

Согласно выводам раздела "Подходы к оценке" Оценщик приводит результаты расчета стоимости Объектов, полученные в рамках доходного подхода, только справочно.

Таким образом, проведения процедуры определения весовых коэффициентов не требуется (в качестве итоговой стоимости Объектов принимается их стоимость, полученная сравнительным подходом).

Табл. 30 Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2	Стоимость, полученная загратным подходом (без НДС), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная сравнительным подходом (без НДС), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная доходным подходом (без НДС), руб.	Весовой коэффициент
1	Гараж-бокс	77:07:0007002:11998	27,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 511 000	1	1 958 000	-
2	Гараж-бокс	77:07:0007002:11776	17,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 733 000	1	1 351 000	-
3	Гараж-бокс	77:07:0007002:12044	23,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 199 000	1	1 714 000	-
4	Гараж-бокс	77:07:0007002:12012	23,8	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 237 000	1	1 744 000	-
5	Гараж-бокс	77:07:0007002:11663	16,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 652 000	1	1 288 000	-
6	Гараж-бокс	77:07:0007002:11723	21,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 031 000	1	1 584 000	-
7	Гараж-бокс	77:07:0007002:12140	14,6	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 513 000	1	1 180 000	-
8	Гараж-бокс	77:07:0007002:12020	18,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 828 000	1	1 426 000	-
9	Гараж-бокс	77:07:0007002:12000	28,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 576 000	1	2 009 000	-
10	Гараж-бокс	77:07:0007002:12010	23,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 199 000	1	1 714 000	-
11	Гараж-бокс	77:07:0007002:12021	20,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 969 000	1	1 535 000	-
12	Гараж-бокс	77:07:0007002:12016	24,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 274 000	1	1 773 000	-
13	Гараж-бокс	77:07:0007002:11939	21,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 062 000	1	1 608 000	-
14	Гараж-бокс	77:07:0007002:12003	25,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 334 000	1	1 820 000	-
15	Гараж-бокс	77:07:0007002:11774	17,7	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 765 000	1	1 376 000	-
16	Гараж-бокс	77:07:0007002:11718	19,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 883 000	1	1 469 000	-
17	Гараж-бокс	77:07:0007002:11916	15,8	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 612 000	1	1 257 000	-

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объекта оценки находится в диапазоне до +/-10% от полученного результата рыночной стоимости.

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет:

Табл. 31 Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, округленно

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Гараж-бокс	77:07:0007002:11998	27,5	2 511 000
2	Гараж-бокс	77:07:0007002:11776	17,3	1 733 000
3	Гараж-бокс	77:07:0007002:12044	23,3	2 199 000
4	Гараж-бокс	77:07:0007002:12012	23,8	2 237 000
5	Гараж-бокс	77:07:0007002:11663	16,3	1 652 000
6	Гараж-бокс	77:07:0007002:11723	21,1	2 031 000
7	Гараж-бокс	77:07:0007002:12140	14,6	1 513 000
8	Гараж-бокс	77:07:0007002:12020	18,5	1 828 000
9	Гараж-бокс	77:07:0007002:12000	28,4	2 576 000
10	Гараж-бокс	77:07:0007002:12010	23,3	2 199 000
11	Гараж-бокс	77:07:0007002:12021	20,3	1 969 000
12	Гараж-бокс	77:07:0007002:12016	24,3	2 274 000
13	Гараж-бокс	77:07:0007002:11939	21,5	2 062 000

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
14	Гараж-бокс	77:07:0007002:12003	25,1	2 334 000
15	Гараж-бокс	77:07:0007002:11774	17,7	1 765 000
16	Гараж-бокс	77:07:0007002:11718	19,2	1 883 000
17	Гараж-бокс	77:07:0007002:11916	15,8	1 612 000
всего			358,0	34 378 000

Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.



«10» сентября 2019 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден [приказом](#) Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
9. Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
10. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
11. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
12. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

2.Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
3. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ**ПРИЛОЖЕНИЕ №1****Используемая терминология**

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

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

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

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

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются 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 открытый рынок 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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095 , выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в адрес: «РАО ЮФО» по адресу:
г. Краснодар, ул. Растилевская, 68.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» марта 2016 г.

Дата составления выписки «02» марта 2016 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области



К. Ю. Кулаков



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90646/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва		19 декабря 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770700313066	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 500.00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) /или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что	

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юрий Вербич, тел.:8 (495)640-65-05 эл. почта: ae@cier.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Плешкин Андрей Михайлович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувапова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №14869/18 от 27 октября 2018 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный

Копии информационно-аналитического материала

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

[cian.ru/sale/commercial/212318375/](https://www.cian.ru/sale/commercial/212318375/)

объявления - а... Банк-Оценщик

Машинместо, 21 м²

 Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Ружейный пер., 3 [На карте](#)

Смоленская · 7 мин. пешком Киевская · 14 мин. пешком Парк Культуры · 17 мин. пешком

В избранное



21 м² Подземная Машинместо
Площадь Парковка Тип

САМОЕ ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Продаются вместе 2 машинместа, каждое по 21 кв.м. за 5950 млн. руб. на 2 этаже в многоуровневом паркинге на закрытой, охраняемой территории элитного жилого комплекса Смоленская застава. Въезд на территорию только по персональному пропуску. Паркинг оснащен системой видеонаблюдения, приточно-вытяжной вентиляцией. Пожарная сигнализация, и дымоудаления, эвакуационные выходы, своя мойка и автосервис. Лучший уровень паркинга. В помещении проводится регулярная влажная уборка. Один собственник. Более трех лет в собственности. Свободная продажа.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/212318375/>
[cian.ru/sale/commercial/213589476/](https://www.cian.ru/sale/commercial/213589476/)

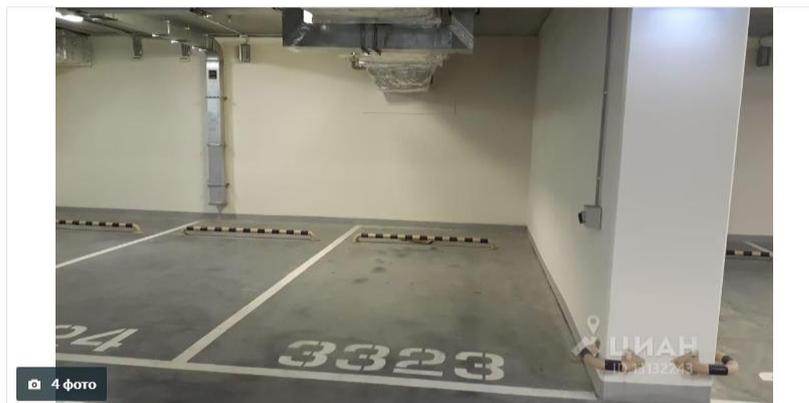
2 объявления - а... Банк-Оценщик

Машинместо, 15 м²

 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Пресня Сити жилой комплекс [На карте](#)

Улица 1905 года · 10 мин. пешком Беговая · 10 мин. пешком

В избранное



Паркинг Пресня Сити

15 м² Подземная Машинместо
Площадь Парковка Тип

Продам машинместо в многоуровневом подземном паркинге в МФК Пресня Сити. -3 этаж. Охрана, пожарная сигнализация, лифт до квартиры из паркинга. Размер 5,2 x 2,7 м. Удобный въезд, Боковое место, открыто с трёх сторон. Собственник

<https://www.cian.ru/sale/commercial/213589476/>

2 975 000 ₽

 141 667 ₽ за м²

PRO

Юлия Осипова

5,0 ★★★★★ 1 отзыв

Опыт работы с с 2001 года года

Ещё 9 объектов

+7 915 310-93-08

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение



ЖК бизн
компози
Помеще
квартале
Готовый
Охрана,
4 минут
+7 (495)

Застройщик AFI Development. Проектная д residence.ru



Жилой +
Продажи
от 50 кв.
руб./м2
+7 (495)

Застройщик ООО «Самолет-Томилينو». Пр tomilinosamoleto.ru.

1 850 000 ₽

 123 334 ₽ за м²

PRO

Национальная Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 2016 года

Ещё 5 объектов

+7 985 181-34-67

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение



ЖК прев
Архитект
Street get
40 до 200
пешеход
+7 (495)

Застройщик AFI Development. Проектная д afipochtova.ru. *Street retail (стрип-ритейл)



Жилой к
Продажа
от 50 кв.
руб./м2
+7 (495)

Застройщик ООО «Самолет-Томилينو». Пр tomilinosamoleto.ru.

cian.ru/sale/commercial/208116886/

объявления - а... Банк-Оценщик

Машиноместо, 15,6 м²Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская-Сенная пл., 30С4 [На карте](#)

[М Смоленская · 5 мин. пешком](#)
[М Киевская · 16 мин. пешком](#)
[М Парк Культуры · 16 мин. пешком](#)

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Ссылка](#)
[Пожаловаться](#)



3 фото

**15,6 м²**

Площадь

Подземная

Парковка

Машиноместо

Тип

Подземная парковка около МИД.
Удобное расположение, круглосуточная охрана, отопление, свет.
от собственника! Звоните!

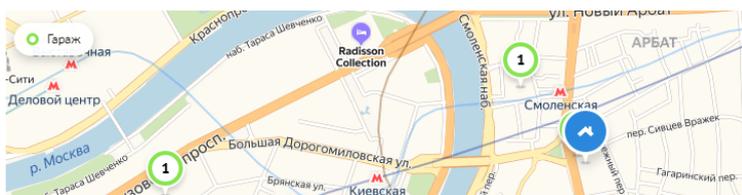
Технические характеристики

- Отопление
- Паркинг
- Свет
- Система пожаротушения

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская-Сенная пл., 30С4

[М Смоленская 5 мин. пешком](#)
[М Киевская 16 мин. пешком](#)
[М Парк Культуры 16 мин. пешком](#)

[На карте](#)
[Панорама](#)
[Похожие рядом](#)


<https://www.cian.ru/sale/commercial/208116886/>
1 900 000 ₹121 795 ₹ за м²**никита**

Ещё 2 объекта

+7 965 443-44-17

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

[Написать сообщение](#)

ЖК бизнес
композитой
Помещени:
квартиле би
Готовый ар
Охран. пв
4 минуты д
+7 (495) 10

Застройщик AFI Development. Проектная дек
residence.ru



ЖК преми
Архитекто
Street retail
40 до 2000
пешеходь
+7 (495) 12

Застройщик AFI Development. Проектная дек
afipochtovaya.ru. *Street retail (стрип-ритейл) –

cian.ru/sale/commercial/213314367/

объявления - а... Банк-Оценщик

Машиноместо, 14,2 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская-Сенная пл., 30С4 [На карте](#)

▲ Смоленская · 5 мин. пешком ▲ Киевская · 16 мин. пешком ▲ Парк Культуры · 16 мин. пешком

❤ В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠ Пожаловаться](#)



14,2 м²

Площадь

Многоуровневая

Парковка

Машиноместо

Тип

Продается машиноместо в г. Москва район АРБАТ ул. Смоленская-Сенная 30С.4 Площадью 14.2 кв.м. на -3 этаже. Охрана, видеонаблюдение, электричество, водопровод, автомойка. Рядом с МИД России с удобным выездом на Садовое кольцо.

Технические характеристики

🅑 Паркинг

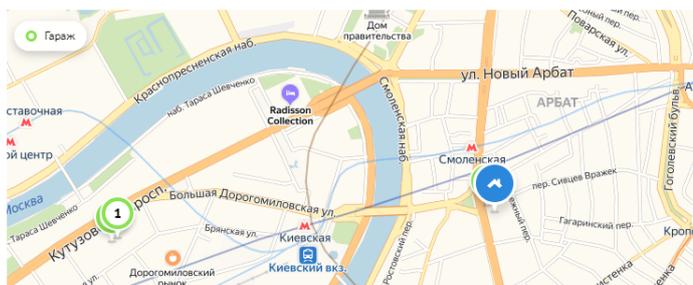
💡 Свет

🔥 Система пожаротушения

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская-Сенная пл., 30С4

▲ Смоленская 5 мин. пешком ▲ Киевская 16 мин. пешком ▲ Парк Культуры 16 мин. пешком

[📍 На карте](#) [📷 360° Панорама](#) [🗪 Похожие рядом](#)



<https://www.cian.ru/sale/commercial/213314367/>

1 700 000 ₽ [↓](#) [↑](#)

119 719 ₽ за м²

✔ PRO

СЕРМУС

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

[Ещё 8 объектов](#)

+7 916 861-34-20

📱 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка



ЖК бизнес-композиция Помещения квартале би Готовый апартаменты Охрана, парковка 4 минуты до метро +7 (495) 106

Застройщик: AFI Development. Проектная декларация [residence.ru](#)



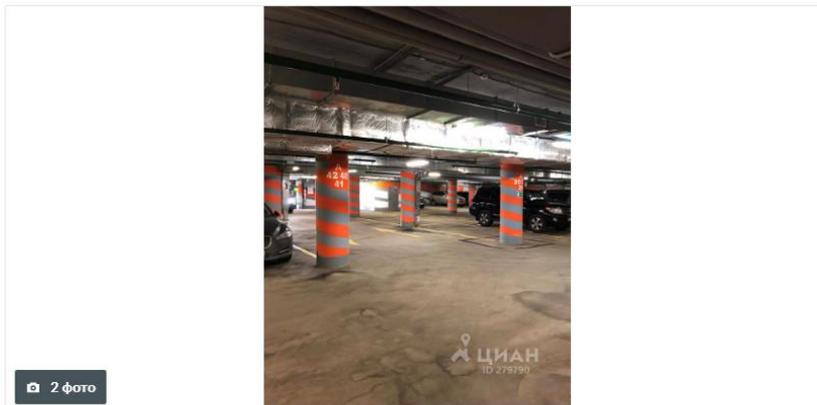
Жилой квартал Продажа квартир от 50 кв. м. от 10,5 млн. руб./м2 +7 (495) 255

Застройщик: ООО «Самолет-Томилино». Проектная декларация [tomilinosamolet.ru](#)

Объекты-аналоги для доходного подхода

[cian.ru/rent/commercial/202317131/](https://www.cian.ru/rent/commercial/202317131/)

объявления - а... Банк-Оценщик

Машиноместо, 14 м²Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклай ул., 6С5 [На карте](#)[Парк Победы](#) · 7 мин. пешком [Багратионовская](#) · 10 мин. пешком [Фили](#) · 12 мин. пешком
[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Скачать](#)
[Пожаловаться](#)


2 фото

14 м²

Площадь

Подземная

Парковка

Машиноместо

Тип

Собственник сдаёт в аренду машиноместо в пдземном паркинге БЦ класса В+ "Барклай Плаза".

<https://www.cian.ru/rent/commercial/202317131/>[cian.ru/rent/commercial/204688527/](https://www.cian.ru/rent/commercial/204688527/)

объявления - а... Банк-Оценщик

Машиноместо, 20,8 м²Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Саввинский пер., 11 [На карте](#)[Киевская](#) · 17 мин. пешком [Фрунзенская](#) · 18 мин. пешком [Студенческая](#) · 33 мин. пешком
[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Скачать](#)
[Пожаловаться](#)


3 фото

20,8 м²

Площадь

Подземная

Парковка

Машиноместо

Тип

Просторное машиноместо на -2 этаже.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/204688527/>

13 860 ₽/мес. ↓

11 880 ₽ за м² в год

PRO

ID 279790

Ещё 3 объекта

+7 985 380-99-57

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)Жилой к
Продаже
от 30 кв.
руб./м2
+7 (495):

Застройщик ООО «Самолет-Томиино». Проектная afipochtovaya.ru. "Street retail (стрип-ритей)

ЖК пр
Архитек
Street ret
40 до 20
пешеход
+7 (495)

Застройщик AFI Development. Проектная afipochtovaya.ru. "Street retail (стрип-ритей)

15 000 ₽/мес. ↓

8 654 ₽ за м² в год

ID 13756130

Ещё 1 объект

+7 926 253-42-33

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

[Написать сообщение](#)ЖК пр
Архите
Street r
40 до 2
пешехо
+7 (495)

Застройщик AFI Development. Проектная afipochtovaya.ru. "Street retail (стрип-ритей)

ЖК би:
компо
Помещ
кварти
Готовы
Охран
4 мину
+7 (495)

Застройщик AFI Development. Проектная afipochtovaya.ru. "Street retail (стрип-ритей)

cian.ru/rent/commercial/215480855/

объявления - а... Банк-Оценщик

Машиноместо, 18 м²Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Резервный проезд, 4 [На карте](#)**М** Студенческая · 4 мин. пешком **М** Кутузовская · 16 мин. пешком**М** Деловой центр · 22 мин. пешком
[❤ В избранное](#)
[↶](#)
[✎](#)
[⬇](#)
[📄](#)
[🔗](#)
[⚠ Пожаловаться](#)


📷 1 фото

18 м²

Площадь

Подземная

Парковка

Машиноместо

Тип

Сдается в аренду м/место в подземном паркинге ЖК "Кутузовский". М/место с подъемником на 2 машины, рядом с лифтом

18 000 Р/мес. ↓12 000 Р за м² в год

PRO

Николай Елисеев

Еще 8 объектов

+7 985 170-43-39

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)


ЖК преми Архитектс
Street retail
40 до 2000
пешеходны
+7 (495) 12

Застройщик AFI Development. Проектная декларация afiproctovaya.ru. *Street retail (стрит-ритейл)



ЖК бизнес композитс
Помещени
квартале б
Готовый ар
Охрана, пе
4 минуты,
+7 (495) 10

Застройщик AFI Development. Проектная декларация residence.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/215480855/>

cian.ru/rent/commercial/193441512/

объявления - а... Банк-Оценщик

Машиноместо, 14,2 м²Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, 2-я Филевская ул., 8с1 [На карте](#)**М** Филевский парк · 10 мин. пешком **М** Багратионовская · 12 мин. пешком**М** Парк Победы · 22 мин. пешком
[❤ В избранное](#)
[↶](#)
[✎](#)
[⬇](#)
[📄](#)
[🔗](#)
[⚠ Пожаловаться](#)


📷 10 фото

**14,2 м²**

Площадь

Подземная

Парковка

Машиноместо

Тип

Сдается в долгосрочную аренду машинноместо на -2 уровне в 3-х уровневом подземном автостоянке. Адрес: г. Москва, ул. 2-я Филевская, дом 8, соор. 1. Паркинг оборудован мойкой автомобилей на 4 поста, системой безопасности, контроля доступа и видеонаблюдения, системой оповещения о пожаре, пожаротушения и дымоудаления. Машинноместо большое, полноценное (для большого, высокого джипа) и удачно расположено (рядом с заездом и лифтом).

12 000 Р/мес. ↓10 141 Р за м² в год
 [Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи; бе

Майя Еникеева

Еще 2 объекта

+7 985 767-56-75

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

[Написать сообщение](#)


ЖК преми Архитектор
Street retail*
40 до 2000
пешеходны
+7 (495) 12

Застройщик AFI Development. Проектная декларация afiproctovaya.ru. *Street retail (стрит-ритейл)



ЖК бизнес-компози
Помещени
квартале б
Готовый ар
Охрана, пар
4 минуты д
+7 (495) 10

Застройщик AFI Development. Проектная декларация residence.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/193441512/>

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 11.11.2017 №00-00-4001/5772/2017-3516

На основании запроса от 09.11.2017, поступившего на рассмотрение 09.11.2017, сообщаем, что правообладателем

Общество с ограниченной ответственностью "М. Девелопмент Энд Констракшн", ИНН: 7704249773, ОГРН: 1027704016174, дата государственной регистрации: 24.12.2002; адрес места нахождения: г. Москва, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д.11, к.2 в период с 24.12.2002 по 09.11.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.0	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:117630
1.1.0	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
1.1.0	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д.80
	Площадь:	13,4 кв. м
1.1.0	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.08.2016
1.1.0	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-379/10
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015; Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14; Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015; выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы

2.3.0	выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека	номер государственной регистрации: 77:07:0007002:11762-77/004/2017-10
3.1.0	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:118910	
3.1.0	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
3.1.0	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д.80	
	Площадь:	18 кв. м	
3.1.0	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	19.08.2016	
3.1.0	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-327/10	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от	

1.3.0	(Мосгосстройнадзор); Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека	номер государственной регистрации: 77:07:0007002:11763-77/004/2017-10
2.1.0	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:117620	
2.1.0	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
2.1.0	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д.80	
	Площадь:	13,7 кв. м	
2.1.0	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	19.08.2016	
2.1.0	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-380/10	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14; Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015;	

3.3.0	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека	номер государственной регистрации: 77:07:0007002:11891-77/004/2017-10
4.1.0	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:117780	
4.1.0	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
4.1.0	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д.80	
	Площадь:	13,3 кв. м	
4.1.0	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	19.08.2016	
4.1.0	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-365/10	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к	

		договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; ← Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; ← Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; ← Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; ← Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); ← Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; ← Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; ← Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ←	
	дата государственной регистрации прекращения права: ←	←	
4.3.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ←	←	
	вид: ←	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кзд. № 77-07-0007002-11778, гараж-бокс 79, назначение: нежилое, площадь 13,3 кв.м., этаж: 4	
	номер государственной регистрации: ←	77:07-0007002:11778-77/004/2017-1	
5.1	5.1.1 Вид объекта недвижимости: ←	Помещение	
	Кадастровый номер: ←	77:07-0007002:11775	

		инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ←	
	дата государственной регистрации прекращения права: ←	←	
5.3.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ←	←	
	вид: ←	Ипотека	
	номер государственной регистрации: ←	77:07-0007002:11775-77/004/2017-1	
6.1	Вид объекта недвижимости: ←	Помещение	
	Кадастровый номер: ←	77:07-0007002:11628	
	Назначение объекта недвижимости: ←	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: ←	данные отсутствуют	
	Адрес: ←	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	
	Площадь: ←	15,4 кв. м	
	Вид права, доля в праве: ←	Собственность	
	дата государственной регистрации: ←	22.08.2016	
	номер государственной регистрации: ←	77-77/011-77/011/050/2016-432/1	
6.2	основание государственной регистрации: ←	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; ← Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; ← Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; ← Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; ← Распоряжение Департамента земельных	

	Назначение объекта недвижимости: ←	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: ←	данные отсутствуют	
	Адрес: ←	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	
	Площадь: ←	23,4 кв. м	
5.2	основание государственной регистрации: ←	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; ← Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; ← Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; ← Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; ← Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; ← Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); ← Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; ← Акт от 29.10.2014 к договору	
	дата государственной регистрации: ←	19.08.2016	
	номер государственной регистрации: ←	77-77/011-77/011/050/2016-375/1	
	дата государственной регистрации прекращения права: ←	←	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ←	←	
	вид: ←	Ипотека	
	номер государственной регистрации: ←	77:07-0007002:11628-77/004/2017-1	

		ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; ← Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); ← Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; ← Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ←	
	дата государственной регистрации прекращения права: ←	←	
6.3.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ←	←	
	вид: ←	Ипотека	
	номер государственной регистрации: ←	77:07-0007002:11628-77/004/2017-1	
7.1	Вид объекта недвижимости: ←	Помещение	
	Кадастровый номер: ←	77:07-0007002:11670	
	Назначение объекта недвижимости: ←	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: ←	данные отсутствуют	
	Адрес: ←	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	
	Площадь: ←	15,4 кв. м	
	Вид права, доля в праве: ←	Собственность	
	дата государственной регистрации: ←	22.08.2016	
	номер государственной регистрации: ←	77-77/011-77/011/050/2016-427/1	
7.2	основание государственной регистрации: ←	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; ← Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; ← Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к	

		договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595. Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14. Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016. Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор). Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса. Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.	
	дата государственной регистрации прекращения права:	«___» _____ 2014 г.	
7.3.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:11670, гараж-бокс 12, назначение: нежилое, площадь 15,4 кв.м., этаж: -4	
	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11670-77/004/2017-1	
8.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11896	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	

		договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.	
	дата государственной регистрации прекращения права:	«___» _____ 2014 г.	
8.3.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека	
	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11896-77/004/2017-1	
9.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11911	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	
	Площадь:	16,6 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	23.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-471/1	
9.2	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016. Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595. Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14. Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016. Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.	

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	
	Площадь:	15,3 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	22.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-418/1	
8.2	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016. Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595. Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14. Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016. Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор). Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса. Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.	

		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор). Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса. Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.	
	дата государственной регистрации прекращения права:	«___» _____ 2014 г.	
9.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека	
	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11911-77/004/2017-1	
10.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11913	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	
	Площадь:	16,8 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	23.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-469/1	
10.2	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014. Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.	

		<p>Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14.⚡</p> <p>Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 03.07.2016.⚡</p> <p>Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.⚡</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).⚡</p> <p>Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательства по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса.⚡</p> <p>Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016.⚡</p>	
	дата государственной регистрации прекращения права:	⚡	
10.3.⚡	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	⚡	
	вид:	Ипотека	
10.3.1.⚡	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11913-77/004/2017-1	
11.⚡	11.1.⚡	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11894	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д 8	

	11.3.⚡	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	⚡
		вид:	Ипотека
	11.3.1.⚡	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11894-77/004/2017-1
	12.1.⚡	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:07:0007002:11998
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д 8
		Площадь:	27,5 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.08.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-359/1
12.⚡	12.2.⚡	основание государственной регистрации:	<p>Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.⚡</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.⚡</p> <p>Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.⚡</p> <p>Акт от 08.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.⚡</p> <p>Дополнительное соглашение №3 от 19.05.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.⚡</p> <p>Договор инвестирования от 18.11.2013 №09/13.⚡</p> <p>Акт от 01.07.2016 реализации Договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса.⚡</p> <p>Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.⚡</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).⚡</p> <p>Дополнительное соглашение от 20.06.2016 к</p>

		Площадь:	24,8 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.08.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-468/1
11.2.⚡	основание государственной регистрации:	<p>Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.⚡</p> <p>Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14.⚡</p> <p>Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.⚡</p> <p>Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016.⚡</p> <p>Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.⚡</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).⚡</p> <p>Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательства по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса.⚡</p> <p>Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p>	
		дата государственной регистрации прекращения права:	⚡

		договор инвестирования №09/13 от 18.11.2013.⚡	
		Соглашение от 05.07.2016 о передаче нежилого помещения по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013 офисно-административного комплекса.⚡	
		Акт от 01.07.2016 о выполнении обязательства по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.⚡	
		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.07.2016.⚡	
		Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2014 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.⚡	
		дата государственной регистрации прекращения права:	⚡
12.3.⚡	Ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	13.1.⚡	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:07:0007002:12034
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д 8
		Площадь:	20,2 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.08.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-401/1
13.⚡	13.2.⚡	основание государственной регистрации:	<p>Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.⚡</p> <p>Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016.⚡</p> <p>Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14.⚡</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.⚡</p> <p>Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.⚡</p> <p>Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к</p>

		договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР. Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор). Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса. Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	«___» _____ 201__ г.
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	«»
	вид:	Ипотека
13.3.1.	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:12034-77/004/2017-1»
14.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11898»
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
14.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8»
	Площадь:	14 кв. м»
	Вид права, доля в праве:	Собственность
14.2.	дата государственной регистрации:	22.08.2016»
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-395/1»

	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11886»
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8»
	Площадь:	15,7 кв. м»
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.08.2016»
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-389/1»
15.2.	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595. Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14. Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016. Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор). Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса. Акт от 29.10.2014 к договору

	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016г. Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор). Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595. Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14. Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016. Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса. Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.	
	дата государственной регистрации прекращения права:	«___» _____ 201__ г.	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	«»	
14.3.	вид:	Ипотека	
14.3.1.	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11898-77/004/2017-1»	
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение

		инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	«___» _____ 201__ г.
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	«»
	вид:	Ипотека, т. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:11886, гараж-бокс 158, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв.м., этаж: -4»
15.3.1.	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11886-77/004/2017-1»
16.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:12025»
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8»
	Площадь:	18,6 кв. м»
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.08.2016»
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-366/1»
16.2.	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016г. Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595. Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016. Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14. Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от

32.3.1.	комплекс;←	Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;←	Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;←
	дата государственной регистрации прекращения права:←	←	←
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:←	←	←
	32.3.1.1. номер государственной регистрации:←	77:07:0007002:11629-77/004/2017-1←	77:07:0007002:11754←
33.1.	Вид объекта недвижимости:←	Помещение←	Помещение←
	Кадастровый номер:←	77:07:0007002:11754←	77:07:0007002:11702←
	Назначение объекта недвижимости:←	Нежилое←	Нежилое←
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:←	данные отсутствуют←	данные отсутствуют←
33.2.	Адрес:←	Москва, уд Можайский Вал, д 8←	Москва, уд Можайский Вал, д 8←
	Площадь:←	28,3 кв. м←	18,9 кв. м←
	Вид права, доля в праве:←	Собственность←	Собственность←
	дата государственной регистрации:←	19.08.2016←	19.08.2016←
33.2.1.	номер государственной регистрации:←	77-77/011-77/011/050/2016-337/1←	77-77/011-77/011/050/2016-343/1←
	основание государственной регистрации:←	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;←	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;←
	комплекс;←	Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;←	Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015;←
	дата государственной регистрации прекращения права:←	←	←
34.3.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:←	←	←
	34.3.1.1. номер государственной регистрации:←	77:07:0007002:11758-77/004/2017-1←	77:07:0007002:11721←
	Вид объекта недвижимости:←	Помещение←	Помещение←
	Кадастровый номер:←	77:07:0007002:11758←	77:07:0007002:11721←
35.1.	Назначение объекта недвижимости:←	Нежилое←	Нежилое←
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:←	данные отсутствуют←	данные отсутствуют←
	Адрес:←	Москва, уд Можайский Вал, д 8←	Москва, уд Можайский Вал, д 8←
	Площадь:←	28,2 кв. м←	13,4 кв. м←
35.2.	Вид права, доля в праве:←	Собственность←	Собственность←
	дата государственной регистрации:←	19.08.2016←	19.08.2016←
	номер государственной регистрации:←	77-77/011-77/011/050/2016-339/1←	77-77/011-77/011/050/2016-381/1←
	основание государственной регистрации:←	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;←	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;←
35.3.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:←	←	←
	35.3.1.1. номер государственной регистрации:←	77:07:0007002:11758-77/004/2017-1←	77:07:0007002:11758-77/004/2017-1←
	Вид объекта недвижимости:←	Помещение←	Помещение←
	Кадастровый номер:←	77:07:0007002:11758←	77:07:0007002:11758←
36.1.	Назначение объекта недвижимости:←	Нежилое←	Нежилое←
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:←	данные отсутствуют←	данные отсутствуют←
	Адрес:←	Москва, уд Можайский Вал, д 8←	Москва, уд Можайский Вал, д 8←
	Площадь:←	13,4 кв. м←	13,4 кв. м←
36.2.	Вид права, доля в праве:←	Собственность←	Собственность←
	дата государственной регистрации:←	19.08.2016←	19.08.2016←
	номер государственной регистрации:←	77-77/011-77/011/050/2016-381/1←	77-77/011-77/011/050/2016-381/1←
	основание государственной регистрации:←	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;←	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;←

		Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акты от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Акты от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акты приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014			№14/14; Акты реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акты от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акты от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Акты от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:				
45.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	вид:	Ипотека			
45.3.1	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:12006-77/004/2017-1			
46.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение			
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11658			
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое			
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8			
	Площадь:	15,4 кв. м			
46	Вид права, доля в праве:	Собственность			
	дата государственной регистрации:	22.08.2016			
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-422/1			
46.2	основание государственной регистрации:	Акты приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014			
	дата государственной регистрации:	22.08.2016			
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-423/1			
	основание государственной регистрации:	Акты приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Акты реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акты от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акты от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Акты от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014			
	дата государственной регистрации прекращения права:				
47.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	вид:	Ипотека			
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11680-77/004/2017-1			
47.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение			
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11680			
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое			
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8			
	Площадь:	16,1 кв. м			
47.2	Вид права, доля в праве:	Собственность			
	вид:	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. №77:07:0007002:11680, гараж-бокс 17, назначение: нежилое, площадь 16,1 кв. м., этаж: -4			
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11680-77/004/2017-1			
48.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение			
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11684			
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое			
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8			
	Площадь:	14,9 кв. м			
	Вид права, доля в праве:	Собственность			
	дата государственной регистрации:	22.08.2016			
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-420/1			
48.2	основание государственной регистрации:	Акты приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; Акты реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы			

		Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014		07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006993-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:			
51.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	%		
	вид:	Ипотека		
51.3.1.	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:12031-77/004/2017-1		
	Вид объекта недвижимости:	Помещение		
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:12032		
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое		
52.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8		
	Площадь:	16,8 кв. м		
	Вид права, доля в праве:	Собственность		
	дата государственной регистрации:	23.08.2016		
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-449/1		
52.2.	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от		
	регистрации:	от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006993-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016		
	дата государственной регистрации прекращения права:			
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	%		
	вид:	Ипотека		
53.3.1.	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11918-77/004/2017-1		
54.	Вид объекта недвижимости:	Помещение		
54.1.	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11756		
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8		
	Площадь:	31,2 кв. м		
	Вид права, доля в праве:	Собственность		
	дата государственной регистрации:	19.08.2016		
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-335/1		
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015; Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14; Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006993-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014		
	дата государственной регистрации прекращения права:			
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	%		
	вид:	Ипотека		
54.3.1.	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11756-77/004/2017-1		
55.	Вид объекта недвижимости:	Помещение		
55.1.	Кадастровый номер:	77:07:0007002:12015		

62.1	номер государственной регистрации:	77-07:0007002:11999-77/004/2017-1*	Договор инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014	
	Вид объекта недвижимости:	Помещение		
	Кадастровый номер:	77-07:0007002:11627*		
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
	Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8*		
	Площадь:	22,1 кв. м*		
	Вид права, доля в праве:	Собственность		
	дата государственной регистрации:	22.08.2016*		
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-428/1*		
62.2	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595 Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14 Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016 Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Акт от 01.07.2016 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса		
	дата государственной регистрации прекращения права:	*		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	%		
	63.3.1	вид:	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77-07:0007002:11634, гараж-бокс 3, назначения: нежилое, площадь 20, 8 кв. м., этаж: -4*	
		номер государственной регистрации:	77-07:0007002:11634-77/004/2017-1*	
	64.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016 Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Акт от 01.07.2016 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014
		Кадастровый номер:	77-07:0007002:11657*	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8*	
Площадь:		14,9 кв. м*		
Вид права, доля в праве:		Собственность		
дата государственной регистрации:		22.08.2016*		
номер государственной регистрации:		77-77/011-77/011/050/2016-433/1*		
64.2		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595 Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14 Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016 Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Акт от 01.07.2016 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:	*		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	%		
	64.3.1	вид:	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77-07:0007002:11657, гараж-бокс 7, назначения: нежилое, площадь 14,9 кв. м., этаж: -4*	
		номер государственной регистрации:	77-07:0007002:11657-77/004/2017-1*	

68.1.:	Вид объекта недвижимости:Ⓜ	ПомещениеⓂ	проекта офисно-административного комплекса.Ⓜ Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.Ⓜ Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.Ⓜ
	Кадастровый номер:Ⓜ	77:07:0007002:11895Ⓜ	
68.2.:	Назначение объекта недвижимости:Ⓜ	НежилоеⓂ	дата государственной регистрации прекращения права:Ⓜ _____Ⓜ
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:Ⓜ	данные отсутствуютⓂ	
68.3.:	Адрес:Ⓜ	Москва, уд Можайский Вал, д 8Ⓜ	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:Ⓜ %Ⓜ
	Площадь:Ⓜ	20,6 кв. мⓂ	
68.4.:	Вид права, доля в праве:Ⓜ	СобственностьⓂ	68.3.1.Ⓜ вид:Ⓜ ИпотекаⓂ номер государственной регистрации:Ⓜ 77:07:0007002:11895-77/004/2017-1Ⓜ
	дата государственной регистрации:Ⓜ	23.08.2016Ⓜ	
68.5.:	номер государственной регистрации:Ⓜ	77-77/011-77/011/050/2016-4671Ⓜ	69.1.Ⓜ Вид объекта недвижимости:Ⓜ ПомещениеⓂ Кадастровый номер:Ⓜ 77:07:0007002:11663Ⓜ Назначение объекта недвижимости:Ⓜ НежилоеⓂ Виды разрешенного использования объекта недвижимости:Ⓜ данные отсутствуютⓂ Адрес:Ⓜ Москва, уд Можайский Вал, д 8Ⓜ Площадь:Ⓜ 16,3 кв. мⓂ
	основание государственной регистрации:Ⓜ	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.Ⓜ Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.Ⓜ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.Ⓜ Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14.Ⓜ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.Ⓜ Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.Ⓜ Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.Ⓜ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016.Ⓜ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.Ⓜ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).Ⓜ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.Ⓜ Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного	
69.1.:	основание государственной регистрации:Ⓜ	Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.Ⓜ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.Ⓜ Акт от 08.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Дополнительное соглашение №3 от 19.05.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Договор инвестирования от 18.11.2013 №09/13.Ⓜ Акт от 01.07.2016 реализации Договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013 по реализации инвестиционного проекта	69.2.Ⓜ основание государственной регистрации:Ⓜ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.Ⓜ Акт от 08.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Дополнительное соглашение №3 от 19.05.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Договор инвестирования от 18.11.2013 №09/13.Ⓜ Акт от 01.07.2016 реализации Договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013 по реализации инвестиционного проекта
	основание государственной регистрации:Ⓜ	Дополнительное соглашение от 05.07.2016 о передаче нежилых помещений по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.Ⓜ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).Ⓜ Дополнительное соглашение от 20.06.2016 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Соглашение от 05.07.2016 о передаче нежилых помещений по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Акт от 01.07.2016 о выполнении обязательств по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2014 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.07.2016.Ⓜ	
69.3.:	дата государственной регистрации прекращения права:Ⓜ	_____Ⓜ	69.3.Ⓜ Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:Ⓜ не зарегистрированоⓂ
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:Ⓜ	не зарегистрированоⓂ	
70.1.:	Вид объекта недвижимости:Ⓜ	ПомещениеⓂ	70.1.Ⓜ Виды разрешенного использования объекта недвижимости:Ⓜ данные отсутствуютⓂ
	Кадастровый номер:Ⓜ	77:07:0007002:11723Ⓜ	
70.2.:	Назначение объекта недвижимости:Ⓜ	НежилоеⓂ	70.2.Ⓜ Вид права, доля в праве:Ⓜ СобственностьⓂ дата государственной регистрации:Ⓜ 22.08.2016Ⓜ номер государственной регистрации:Ⓜ 77-77/011-77/011/050/2016-3861Ⓜ
	Адрес:Ⓜ	Москва, уд Можайский Вал, д 8Ⓜ	
70.3.:	Площадь:Ⓜ	21,1 кв. мⓂ	70.3.Ⓜ Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:Ⓜ не зарегистрированоⓂ
	Вид права, доля в праве:Ⓜ	СобственностьⓂ	
70.4.:	дата государственной регистрации:Ⓜ	22.08.2016Ⓜ	71.Ⓜ 71.1.Ⓜ Вид объекта недвижимости:Ⓜ ПомещениеⓂ Кадастровый номер:Ⓜ 77:07:0007002:12027Ⓜ Назначение объекта недвижимости:Ⓜ НежилоеⓂ Виды разрешенного использования объекта недвижимости:Ⓜ данные отсутствуютⓂ Адрес:Ⓜ Москва, уд Можайский Вал, д 8Ⓜ
	номер государственной регистрации:Ⓜ	77-77/011-77/011/050/2016-3861Ⓜ	
70.5.:	основание государственной регистрации:Ⓜ	Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.Ⓜ	71.1.Ⓜ Виды разрешенного использования объекта недвижимости:Ⓜ данные отсутствуютⓂ Адрес:Ⓜ Москва, уд Можайский Вал, д 8Ⓜ
	основание государственной регистрации:Ⓜ	Дополнительное соглашение от 05.07.2016 о передаче нежилых помещений по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.Ⓜ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).Ⓜ Дополнительное соглашение от 20.06.2016 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Соглашение от 05.07.2016 о передаче нежилых помещений по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Акт от 01.07.2016 о выполнении обязательств по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2014 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.Ⓜ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.07.2016.Ⓜ	

	регистрации: №	
	номер государственной регистрации: №	77-77/011-77/011/050/2016-334/1
	основание государственной регистрации: №	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14; Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014
	дата государственной регистрации прекращения права: №	№
77.3.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: №	№
77.3.1.1	вид: №	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:11714, гараж-бокс 50, назначения: нежилое, площадь 15 кв.м., этаж: -4
	номер государственной регистрации: №	77:07:0007002:11714-77/004/2017-1
78.1	Вид объекта недвижимости: №	Помещение
	Кадастровый номер: №	77:07:0007002:12020
	Назначение объекта недвижимости: №	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: №	данные отсутствуют
	Адрес: №	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8
	Площадь: №	18,5 кв. м
78.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: №	не зарегистрировано
79.1	Вид объекта недвижимости: №	Помещение
	Кадастровый номер: №	77:07:0007002:12011
	Назначение объекта недвижимости: №	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: №	данные отсутствуют
	Адрес: №	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8
	Площадь: №	16,2 кв. м
	Вид права, доля в праве: №	Собственность
	дата государственной регистрации: №	23.08.2016
	номер государственной регистрации: №	77-77/011-77/011/050/2016-455/1
79.2	основание государственной регистрации: №	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт от 01.07.2016 частичной реализации

	Вид права, доля в праве: №	Собственность
	дата государственной регистрации: №	22.08.2016
	номер государственной регистрации: №	77-77/011-77/011/050/2016-388/1
78.2	основание государственной регистрации: №	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 01.07.2016 реализации Договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Акт от 08.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Дополнительное соглашение № 3 от 19.05.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013; Дополнительное соглашение от 20.06.2016 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013; Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013; Договор инвестирования от 18.11.2013 №09/13; Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2014 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013; Акт от 01.07.2016 о выполнении обязательств по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013; Соглашение от 05.07.2016 о передаче нежилых помещений по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013 офисно-административного комплекса; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.07.2016
	дата государственной регистрации прекращения права: №	№
79.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: №	№
79.3.1	вид: №	Ипотека
	номер государственной регистрации: №	77:07:0007002:12011-77/004/2017-1
80.1	Вид объекта недвижимости: №	Помещение
	Кадастровый номер: №	77:07:0007002:11760
	Назначение объекта недвижимости: №	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: №	данные отсутствуют
	Адрес: №	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8
	Площадь: №	15,5 кв. м
	Вид права, доля в праве: №	Собственность
	дата государственной регистрации: №	22.08.2016
	номер государственной регистрации: №	77-77/011-77/011/050/2016-408/1
80.2	основание государственной регистрации: №	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от

83.3.1.	договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Дополнительное соглашение от 01.05.2015к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016г. + Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР. + Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор). + Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса. + Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.	дата государственной регистрации прекращения права: + _____ г.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: %	вид: + Ипотека	номер государственной регистрации: + 77:07:0007002:12009-77/004/2017-1г	84.1.	Вид объекта недвижимости: + Помещение	Кадастровый номер: + 77:07:0007002:11631г	Назначение объекта недвижимости: + Нежилое	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: + данные отсутствуют	Адрес: + Москва, уд Можайский Вал, д 8г	Площадь: + 14,6 кв. м	84.2.	Вид права, доля в праве: + Собственность	дата государственной регистрации: + 22.08.2016г	номер государственной регистрации: + 77-77/011-77/011/050/2016-435/1г	85.1.	Вид объекта недвижимости: + Помещение	Кадастровый номер: + 77:07:0007002:12000г	Назначение объекта недвижимости: + Нежилое	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: + данные отсутствуют	Адрес: + Москва, уд Можайский Вал, д 8г	Площадь: + 28,4 кв. м	85.2.	Вид права, доля в праве: + Собственность	дата государственной регистрации: + 22.08.2016г	номер государственной регистрации: + 77-77/011-77/011/050/2016-385/1г	85.	Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013г. + Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.07.2016г. + Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595г. + Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016г. + Акт от 08.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013г. + Договор инвестирования от 18.11.2013 №09/13г. + Дополнительное соглашение №3 от 19.05.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013г. + Акт от 01.07.2016 реализации Договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса. + Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР. + Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор). + Дополнительное соглашение от 20.06.2016 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013г. + Соглашение от 05.07.2016 о передаче нежилых помещений по договору	основание государственной регистрации: +	регистрации: +	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595г. + Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14г. + Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016г. + Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016г. + Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР. + Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор). + Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса. + Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.	дата государственной регистрации прекращения права: + _____ г.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: %	вид: + Ипотека	номер государственной регистрации: + 77:07:0007002:11631-77/004/2017-1г	86.1.	инвестирования №09/13 от 18.11.2013г. офисно-административного комплекса. + Акт от 01.07.2016 о выполнении обязательств по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013г. + Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2014 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013г.	дата государственной регистрации прекращения права: + _____ г.	86.2.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: + не зарегистрировано	Вид объекта недвижимости: + Помещение	Кадастровый номер: + 77:07:0007002:12037г	Назначение объекта недвижимости: + Нежилое	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: + данные отсутствуют	Адрес: + Москва, уд Можайский Вал, д 8г	Площадь: + 27,2 кв. м	86.	Вид права, доля в праве: + Собственность	дата государственной регистрации: + 22.08.2016г	номер государственной регистрации: + 77-77/011-77/011/050/2016-402/1г	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595г. + Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14г. + Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016г. + Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г. + Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР. +	основание государственной регистрации: +
---------	---	---	--	-------------------	--	-------	--	--	---	---	--	--------------------------	-------	---	--	--	-------	--	--	---	---	--	--------------------------	-------	---	--	--	-----	--	--	----------------	--	---	--	-------------------	--	-------	---	---	-------	---	--	--	---	---	--	--------------------------	-----	---	--	--	--	--

		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 № 77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования № 14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:	«___» _____ 2016 г.	
86.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	«_» _____ 2016 г.	
86.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:12037-77/004/2017-1	
87.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11861	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, <u>уд</u> Можайский Вал, д 8	
	Площадь:	14 кв. м	
37.8.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	22.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-3961	
87.2.	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014	
	недвижимости:		
	Адрес:	Москва, <u>уд</u> Можайский Вал, д 8	
	Площадь:	27,5 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	22.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-3921	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 № М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014 № 14/14; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 № 77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 № 1296-07 ДЗР; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования № 14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014	

		Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 № М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014 № 14/14; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 № 1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 № 77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования № 14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:	«___» _____ 2016 г.	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	«_» _____ 2016 г.	
87.3.	вид:	Ипотека	
87.3.1.	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11861-77/004/2017-1	
88.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11887	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта:	данные отсутствуют	
88.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	«___» _____ 2016 г.	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	«_» _____ 2016 г.	
	вид:	Ипотека	
88.3.1.	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11887-77/004/2017-1	
89.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11917	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, <u>уд</u> Можайский Вал, д 8	
	Площадь:	14,7 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	19.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-3731	
89.2.	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 № М-07-С-00595; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Договор инвестирования от 07.07.2014 № 14/14; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования № 14/14 от 07.07.2014; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 № 77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного	

		строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта в офисно-административного комплекса; Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:	«...»	
89.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	«»	
	вид:	Ипотека	
89.3.1.	номер государственной регистрации:	77-07-0007002:11917-77/004/2017-1	
90.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77-07-0007002:11747	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8	
	Площадь:	14,7 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	19.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-331/1	
90.2.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00395; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Договор инвестирования от 07.07.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:	«...»	
91.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
92.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77-07-0007002:11696	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
92.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8	
	Площадь:	16,7 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
92.2.	дата государственной регистрации:	19.08.2016	

		№13/14; Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:	«...»	
90.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	«»	
	вид:	Ипотека	
90.3.1.	номер государственной регистрации:	77-07-0007002:11747-77/004/2017-1	
91.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77-07-0007002:12010	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8	
	Площадь:	23,3 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	19.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-362/1	
91.2.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00395; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 01.07.2016 реализации Договора	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-346/1	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00395; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015; Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14; Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:	«...»	
92.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	«»	
	вид:	Ипотека	
92.3.1.	номер государственной регистрации:	77-07-0007002:11696-77/004/2017-1	
93.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77-07-0007002:12004	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
93.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8	
	Площадь:	16 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
93.2.	дата государственной регистрации:	22.08.2016	

основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↵	дата государственной регистрации прекращения права:	↵
	Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↵		↵
	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;↵ Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;↵ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;↵		↵
96.3.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	↵	↵
	вид:	Ипотека	↵
97.1	97.3.1	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11915-77/004/2017-1
	97.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
97.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	↵	↵
	↵	↵	↵
98.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	↵
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:12016	↵
98.2	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	↵
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	↵
98.3	Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8	↵
	Площадь:	24,3 кв. м	↵
98.4	Вид права, доля в праве:	Собственность	↵
	дата государственной регистрации:	19.08.2016	↵
98.5	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-355/1	↵
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;↵ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;↵ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;↵ Акт от 08.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;↵ Дополнительное соглашение №3 от 19.05.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;↵ Договор инвестирования от 18.11.2013 №09/13;↵ Акт приема-передачи земельного имущества от 08.08.2016;↵ Акт от 01.07.2016 реализации Договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;↵ Распоряжение Департамента земельных	↵
99.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	↵	↵
	↵	↵	↵
99.2	Вид объекта недвижимости:	Помещение	↵
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11939	↵
99.3	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	↵
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	↵
99.4	Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8	↵
	Площадь:	21,5 кв. м	↵
99.5	Вид права, доля в праве:	Собственность	↵
	дата государственной регистрации:	22.08.2016	↵
99.6	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-384/1	↵
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;↵ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;↵ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;↵ Акт от 08.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору	↵
99.7	Кадастровый номер:	77:07:0007002:12021	↵
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	↵
99.8	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	↵
	Адрес:	Москва, уд Можайский Вал, д 8	↵
99.9	Площадь:	20,3 кв. м	↵
	Вид права, доля в праве:	Собственность	↵
99.10	дата государственной регистрации:	19.08.2016	↵
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-358/1	↵
99.11	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;↵ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;↵ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;↵ Дополнительное соглашение №3 от 19.05.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;↵ Акт от 08.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;↵ Договор инвестирования от 18.11.2013 №09/13;↵ Акт от 01.07.2016 реализации Договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;↵ Распоряжение Департамента земельных	↵
	↵	↵	↵

		инвестирования №09/13 от 18.11.2013; « Дополнительное соглашение № 3 от 19.05.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013; « Договор инвестирования от 18.11.2013 №09/13; « Акт от 01.07.2016 реализации Договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013 по реализации инвестиционного проекта: офисно-административного комплекса; « Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; « Дополнительное соглашение от 20.06.2016 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013; « Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); « Соглашение от 05.07.2016 о передаче недвижимых помещений по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013 о офисно-административного комплекса; « Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.07.2016; « Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2014 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013; « Акт от 01.07.2016 о выполнении обязательств по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013; «			номер государственной регистрации: «	77-77/011-77/011/050/2016-397/1=
					основание государственной регистрации: «	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; « Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; « Акт реализации инвестиционного проекта: офисно-административного комплекса от 05.07.2016; « Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; « Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); « Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта: офисно-административного комплекса; « Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Акт приема-передачи недвижимости от 11.07.2016; «
99.3.	дата государственной регистрации прекращения права: «	«	«	«	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «	не зарегистрировано; «
100.	Вид объекта недвижимости: «	Помещение; «	«	«	Вид объекта недвижимости: «	Помещение; «
	Кадастровый номер: «	77:07:0007002:12017=	«	«	Кадастровый номер: «	77:07:0007002:12017=
	Назначение объекта недвижимости: «	Нежилое; «	«	«	Назначение объекта недвижимости: «	Нежилое; «
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: «	данные отсутствуют; «	«	«	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: «	данные отсутствуют; «
	Адрес: «	Москва, уд Можайский Вал, д 8=	«	«	Адрес: «	Москва, уд Можайский Вал, д 8=
	Площадь: «	14 кв. м=	«	«	Площадь: «	14 кв. м=
	Вид права, доля в праве: «	Собственность; «	«	«	Вид права, доля в праве: «	Собственность; «
100.2.	дата государственной регистрации: «	22.08.2016=	«	«	дата государственной регистрации прекращения права: «	«
	номер государственной регистрации: «	этаж: -4=	«	«	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «	«
		номер государственной регистрации: «	77:07:0007002:12017-77/004/2017-1=	«	100.3.1 вид: «	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кзд. № 77:07:0007002:12017, гараж-бокс 120, назначение: нежилое, площадь 14 кв. м.;
101.	Вид объекта недвижимости: «	Помещение; «	«	«	«	№14/14 от 07.07.2014; « Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта: офисно-административного комплекса; « Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; «
	Кадастровый номер: «	77:07:0007002:11850=	«	«	дата государственной регистрации прекращения права: «	«
	Назначение объекта недвижимости: «	Нежилое; «	«	«	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «	«
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: «	данные отсутствуют; «	«	«	101.3.1 номер государственной регистрации: «	77:07:0007002:11850-77/004/2017-1=
	Адрес: «	Москва, уд Можайский Вал, д 8=	«	«	Вид объекта недвижимости: «	Помещение; «
	Площадь: «	13,5 кв. м=	«	«	Кадастровый номер: «	77:07:0007002:12026=
	Вид права, доля в праве: «	Собственность; «	«	«	Назначение объекта недвижимости: «	Нежилое; «
	дата государственной регистрации: «	19.08.2016=	«	«	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: «	данные отсутствуют; «
	номер государственной регистрации: «	77-77/011-77/011/050/2016-376/1=	«	«	Адрес: «	Москва, уд Можайский Вал, д 8=
101.1.		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; « Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; « Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; « Акт реализации инвестиционного проекта: офисно-административного комплекса от 05.07.2016; « Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; « Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); « Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования			Площадь: «	19,1 кв. м=
					Вид права, доля в праве: «	Собственность; «
101.2.	основание государственной регистрации: «				дата государственной регистрации: «	23.08.2016=
					номер государственной регистрации: «	77-77/011-77/011/050/2016-454/1=
					основание государственной регистрации: «	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; « Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; « Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; « Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; « Акт реализации инвестиционного проекта: офисно-административного комплекса от 05.07.2016; «

103.	103.3.	103.3.1.	Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кзд. № 77-07-0007002:12026, гараж-бокс 135, назначение: нежилое, площадь 19,1 кв. м., этаж: -4	77:07:0007002:12026-77/004/2017-1	регистрации:↵	77-77/011-77/011/050/2016-448/1	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016.↵ Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵ Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.↵ Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14.↵ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.↵ Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵ Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.↵ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор).↵									
			дата государственной регистрации прекращения права:↵			↵			основание государственной регистрации:↵	↵							
			Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:↵			↵			↵	↵							
			вид:↵			↵			↵	↵							
			номер государственной регистрации:↵			↵			↵	↵							
			103.1.			103.1.1.			103.1.1.1.	Вид объекта недвижимости:↵	Помещение	↵	↵	↵	↵	↵	
										Кадастровый номер:↵	77:07:0007002:12029	↵					↵
										Назначение объекта недвижимости:↵	Нежилое	↵					
										Виды разрешенного использования объекта недвижимости:↵	данные отсутствуют	↵					
										Адрес:↵	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	↵					
Площадь:↵	20,4 кв. м	↵	↵														
103.2.	103.2.1.	Вид права, доля в праве:↵		Собственность	↵	↵											
дата государственной регистрации:↵	23.08.2016	↵	↵														
104.	104.2.	104.2.1.	номер государственной регистрации:↵	77:07:0007002:12029-77/004/2017-1	↵	↵	↵	↵	↵								
			Вид объекта недвижимости:↵	Помещение	↵					↵							
			Кадастровый номер:↵	77:07:0007002:12039	↵												
			Назначение объекта недвижимости:↵	Нежилое	↵												
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:↵	данные отсутствуют	↵												
			Адрес:↵	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	↵												
			Площадь:↵	14,4 кв. м	↵												
			Вид права, доля в праве:↵	Собственность	↵												
			дата государственной регистрации:↵	23.08.2016	↵												
			номер государственной регистрации:↵	77-77/011-77/011/050/2016-446/1	↵												
104.2.	104.2.1.	104.2.1.1.	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016.↵ Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵ Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.↵ Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14.↵ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.↵ Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵ Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.↵ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор).↵ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵ Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса.↵ Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵ Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.↵	Ипотека	77:07:0007002:12039-77/004/2017-1	регистрации:↵	77-77/011-77/011/050/2016-328/1	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.↵ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.↵ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015.↵ Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14.↵ Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016.↵ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.↵ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию									
			дата государственной регистрации прекращения права:↵			↵			основание государственной регистрации:↵	↵							
			Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:↵			↵			↵	↵							
			вид:↵			↵			↵	↵							
			номер государственной регистрации:↵			↵			↵	↵							
			104.3.			104.3.1.			104.3.1.1.	Вид объекта недвижимости:↵	Помещение	↵	↵	↵	↵	↵	
										Кадастровый номер:↵	77:07:0007002:11699	↵					↵
										Назначение объекта недвижимости:↵	Нежилое	↵					
										Виды разрешенного использования объекта недвижимости:↵	данные отсутствуют	↵					
										Адрес:↵	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	↵					
Площадь:↵	20,7 кв. м	↵	↵														
105.	105.2.	Вид права, доля в праве:↵		Собственность	↵	↵											
дата государственной регистрации:↵	19.08.2016	↵	↵														
номер государственной регистрации:↵	77-77/011-77/011/050/2016-328/1	↵	↵														

105.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	« <u> </u> » « <u> </u> » 20 <u> </u> г.
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	« <u> </u> »
	105.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11699-77/004/2017-1»
106.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11765»
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, <u>уд Можайский Вал</u> , д 8»
	Площадь:	13,4 кв. м»
106.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.08.2016»
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-378/1»
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;» Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;» Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015;» Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016;» Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14;» Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016;» Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010.	

106.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	« <u> </u> » « <u> </u> » 20 <u> </u> г.
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	« <u> </u> »
	106.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11765-77/004/2017-1»
107.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11725»
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, <u>уд Можайский Вал</u> , д 8»
	Площадь:	12,9 кв. м»
107.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.08.2016»
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-352/1»
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;» Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;» Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;» Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;» Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор);» Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;» Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Акт приема-передачи нежилого помещения от 11.07.2016»	
	регистрации:	
	107.3.	дата государственной регистрации прекращения права:
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		« <u> </u> »
107.3.1. вид:		Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:11725, гараж-бокс 76, назначение: нежилое, площадь 12,9 кв. м., этаж: -4»
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11725-77/004/2017-1»
108.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11716»
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, <u>уд Можайский Вал</u> , д 8»
	Площадь:	12,9 кв. м»
108.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.08.2016»
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-353/1»
108.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	« <u> </u> » « <u> </u> » 20 <u> </u> г.
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	« <u> </u> »
	108.3.1. вид:	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:11716, гараж-бокс 77, назначение: нежилое, площадь 12,9 кв. м., этаж: -4»

112.1.	Вид объекта недвижимости:☒	Помещение☒	☒	проекта офисно-административного комплекса.☒ Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.☒ Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014☒
	Кадастровый номер:☒	77:07:0007002:11678☒		
112.2.	Назначение объекта недвижимости:☒	Нежилое☒	☒	дата государственной регистрации прекращения права:☒ _____ ☒
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:☒	данные отсутствуют☒		
112.3.	Адрес:☒	Москва, <u>уд Можайский Вал</u> , д 8☒	☒	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:☒ %
	Площадь:☒	15,2 кв. м☒		
112.1.	Вид права, доля в праве:☒	Собственность☒	☒	112.3.1. вид:☒ Ипотека☒ номер государственной регистрации:☒ 77:07:0007002:11678-77/004/2017-1☒
	дата государственной регистрации:☒	22.08.2016☒		
112.2.	номер государственной регистрации:☒	77-77/011-77/011/050/2016-421/1☒	☒	113. Вид объекта недвижимости:☒ Помещение☒ Кадастровый номер:☒ 77:07:0007002:11890☒ Назначение объекта недвижимости:☒ Нежилое☒ Виды разрешенного использования объекта недвижимости:☒ данные отсутствуют☒ Адрес:☒ Москва, <u>уд Можайский Вал</u> , д 8☒ Площадь:☒ 17,8 кв. м☒ Вид права, доля в праве:☒ Собственность☒ дата государственной регистрации:☒ 23.08.2016☒ номер государственной регистрации:☒ 77-77/011-77/011/050/2016-472/1☒
	основание государственной регистрации:☒	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016.☒ Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.☒ Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.☒ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.☒ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.☒ Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14.☒ Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.☒ Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.☒ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.☒ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).☒ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.☒ Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного		
113.1.	Вид объекта недвижимости:☒	Помещение☒	☒	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.☒ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.☒ Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.☒ Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.☒ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.☒ Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса.☒ Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.☒ Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014.☒ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.07.2016☒
	Кадастровый номер:☒	77:07:0007002:12003☒		
113.2.	Назначение объекта недвижимости:☒	Нежилое☒	☒	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595.☒ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016.☒ Акт от 08.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.☒ Дополнительное соглашение №3 от 19.05.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.☒ Договор инвестирования от 18.11.2013 №09/13.☒ Акт от 01.07.2016 реализации Договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса.☒ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР.☒ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).☒ Соглашение от 05.07.2016 о передаче нежилых помещений по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.☒ Дополнительное соглашение от 20.06.2016 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.☒ Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2014 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.☒ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.07.2016.☒ Акт от 01.07.2016 о выполнении обязательств по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013☒
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:☒	данные отсутствуют☒		
113.3.	Адрес:☒	Москва, <u>уд Можайский Вал</u> , д 8☒	☒	дата государственной регистрации прекращения права:☒ _____ ☒
	Площадь:☒	25,1 кв. м☒		
114.1.	Вид права, доля в праве:☒	Собственность☒	☒	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:☒ не зарегистрировано☒
	дата государственной регистрации:☒	19.08.2016☒		
114.2.	номер государственной регистрации:☒	77-77/011-77/011/050/2016-356/1☒	☒	115. Вид объекта недвижимости:☒ Помещение☒ Кадастровый номер:☒ 77:07:0007002:12040☒ Назначение объекта недвижимости:☒ Нежилое☒ Виды разрешенного использования объекта недвижимости:☒ данные отсутствуют☒
	основание государственной регистрации:☒	Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013.☒		

115.2.	недвижимости: №		
	Адрес: №	Москва, уд Можайский Вал, д 8 №	
	Площадь: №	17,9 кв. м №	
	Вид права, доля в праве: №	Собственность №	
дата государственной регистрации: №	22.08.2016 №		
номер государственной регистрации: №	77-77/011-77/011/050/2016-400/1 №		
основание государственной регистрации: №	<p>Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; №</p> <p>Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; №</p> <p>Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; №</p> <p>Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); №</p> <p>Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; №</p> <p>Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; №</p> <p>Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; №</p> <p>Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014 №</p>		
116.	дата государственной регистрации прекращения права: №	←	№
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: №	№		
115.3.1.	вид: №	Ипотека №	
номер государственной регистрации: №	77:07:0007002:12040-77/004/2017-1 №		
116.1.	Вид объекта недвижимости: №	Помещение №	
Кадастровый номер: №	77:07:0007002:11875 №		
Назначение объекта недвижимости: №	Нежилое №		
Виды разрешенного использования объекта недвижимости: №	данные отсутствуют №		
Адрес: №	Москва, уд Можайский Вал, д 8 №		
Площадь: №	19,2 кв. м №		
Вид права, доля в праве: №	Собственность №		
дата государственной регистрации: №	22.08.2016 №		
номер государственной регистрации: №	77-77/011-77/011/050/2016-391/1 №		
основание государственной регистрации: №	<p>Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; №</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; №</p> <p>Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; №</p> <p>Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; №</p> <p>Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; №</p> <p>Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p>		
116.2.	основание государственной регистрации: №		
116.3.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); №		
Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №			
Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №			
Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; №			
Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №			
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; №			
Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №			
117.1.	Вид объекта недвижимости: №	Помещение №	
Кадастровый номер: №	77:07:0007002:11858 №		
Назначение объекта недвижимости: №	Нежилое №		
Виды разрешенного использования объекта недвижимости: №	данные отсутствуют №		
Адрес: №	Москва, уд Можайский Вал, д 8 №		
Площадь: №	15 кв. м №		
Вид права, доля в праве: №	Собственность №		
дата государственной регистрации: №	19.08.2016 №		
номер государственной регистрации: №	77-77/011-77/011/050/2016-372/1 №		
основание государственной регистрации: №	<p>Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; №</p> <p>Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; №</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; №</p> <p>Договор инвестирования от 07.07.2014 №</p>		
117.2.	дата государственной регистрации прекращения права: №	←	№
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: №	№		
117.3.1.	вид: №	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кал. № 77:07:0007002:11858, гараж-бокс 141, назначение: нежилое, площадь 15 кв. м., этаж: -4 №	
номер государственной регистрации: №	77:07:0007002:11858-77/004/2017-1 №		
117.3.	Вид объекта недвижимости: №	Помещение №	
Кадастровый номер: №	77:07:0007002:11929 №		
Назначение объекта недвижимости: №	Нежилое №		
Виды разрешенного использования объекта недвижимости: №	данные отсутствуют №		
Адрес: №	Москва, уд Можайский Вал, д 8 №		

	Площадь: м²	21,6 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	23.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-473/1	
118.2.	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07/ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса; Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
119.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:11732, гараж-бокс 51, назначение: нежилое, площадь 14,7 кв.м., этаж: -4	
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11732-77/004/2017-1	
120.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11769	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	
	Площадь:	13,7 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	19.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-345/1	
120.2.	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07/ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015,	
118.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11929-77/004/2017-1	
119.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11732	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	
	Площадь:	14,7 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	18.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-321/1	
119.2.	основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07/ДЗР; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016; Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвесторам к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
120.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:11769, гараж-бокс 75, назначение: нежилое, площадь 13,7 кв.м., этаж: -4	
	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11769-77/004/2017-1	
121.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:11774	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8	
	Площадь:	17,7 кв. м	
	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	19.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-364/1	
121.2.	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от	

122.	122.1.	05.07.2016;» Договор инвестирования от 18.11.2013-№09/13;» Акт от 08.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;» Дополнительное соглашение №3 от 19.05.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;» Акт от 01.07.2016 реализации Договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;» Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);» Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010-№1296-07 ДЗР;» Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.07.2016;» Акт от 01.07.2016 о выполнении обязательств по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;» Дополнительное соглашение от 20.06.2016 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;» Соглашение от 05.07.2016 о передаче нежилых помещений по договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013- офисно-административного комплекса;» Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2014 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013»	дата государственной регистрации прекращения права:» «_____» _____»	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:» не зарегистрировано»	Вид объекта недвижимости:» Помещение»	Кадастровый номер:» 77:07:0007002:12028»	Назначение объекта недвижимости:» Нежилое»	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:» данные отсутствуют»	Адрес:» Москва, уд Можайский Вал, д 8»	Площадь:» 13,7 кв. м»	дата государственной регистрации прекращения права:» «_____» _____»	Ограничение прав и обременение:» »	
		122.3.1.	Ипотека, т. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:12028, гараж-бокс №133, назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м., этаж: -4»	77:07:0007002:12028-77/004/2017-1»	Помещение»	77:07:0007002:12030»	Нежилое»	данные отсутствуют»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	14 кв. м»	«_____» _____»	Ипотека»	
		123.	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016;» Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;» Договор инвестирования от 07.07.2014-№14/14;» Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;» Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010-№1296-07 ДЗР;» Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного	«_____» _____»	Собственность»	Помещение»	77:07:0007002:11863»	Нежилое»	данные отсутствуют»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	13,6 кв. м»	«_____» _____»	Ипотека»
		123.1.	Ипотека, т. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:12028, гараж-бокс №133, назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м., этаж: -4»	77:07:0007002:12030-77/004/2017-1»	Помещение»	77:07:0007002:11863»	Нежилое»	данные отсутствуют»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	13,6 кв. м»	«_____» _____»	Ипотека»	
		123.2.	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;» Договор инвестирования от 07.07.2014-№14/14;» Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;» Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010-№1296-07 ДЗР;» Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного	«_____» _____»	Собственность»	Помещение»	77:07:0007002:11863»	Нежилое»	данные отсутствуют»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	13,6 кв. м»	«_____» _____»	Ипотека»
		123.3.	Ипотека, т. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:12028, гараж-бокс №133, назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м., этаж: -4»	77:07:0007002:12030-77/004/2017-1»	Ипотека»	Помещение»	77:07:0007002:11863»	Нежилое»	данные отсутствуют»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	13,6 кв. м»	«_____» _____»	Ипотека»
		124.	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;» Договор инвестирования от 07.07.2014-№14/14;» Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;» Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010-№1296-07 ДЗР;» Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного	«_____» _____»	Собственность»	Помещение»	77:07:0007002:11863»	Нежилое»	данные отсутствуют»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	13,6 кв. м»	«_____» _____»	Ипотека»
		124.1.	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;» Договор инвестирования от 07.07.2014-№14/14;» Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;» Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010-№1296-07 ДЗР;» Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выданный орган: Комитет государственного	«_____» _____»	Собственность»	Помещение»	77:07:0007002:11863»	Нежилое»	данные отсутствуют»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	13,6 кв. м»	«_____» _____»	Ипотека»
		124.2.	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;» Договор инвестирования от 07.07.2014-№14/14;» Акт реализации инвестиционного проекта	«_____» _____»	Собственность»	Помещение»	77:07:0007002:11863»	Нежилое»	данные отсутствуют»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	13,6 кв. м»	«_____» _____»	Ипотека»
		122.2.	основание государственной регистрации:»	«_____» _____»	»	Помещение»	77:07:0007002:11863»	Нежилое»	данные отсутствуют»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	13,6 кв. м»	«_____» _____»	Ипотека»
		122.3.	Ограничение прав и обременение:»	«_____» _____»	»	Помещение»	77:07:0007002:11863»	Нежилое»	данные отсутствуют»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	13,6 кв. м»	«_____» _____»	Ипотека»

		офисно-административного комплекса от 03.07.2016г.⚡ Дополнительное соглашение от 29.10.2014г к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Дополнительное соглашение от 01.05.2015г к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010-№1296-07 ДЗР;⚡ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015г №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);⚡ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016г.⚡ Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;⚡ Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.			дата государственной регистрации:⚡	22.08.2016г
					номер государственной регистрации:⚡	77-77/011-77/011/050/2016-393/1г
					основание государственной регистрации:⚡	Дополнительное соглашение от 14.12.2015г к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Дополнительное соглашение от 10.11.2014г к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010г №М-07-С-00595;⚡ Договор инвестирования от 07.07.2014-№14/14;⚡ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016г.⚡ Дополнительное соглашение от 29.10.2014г к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Дополнительное соглашение от 01.05.2015г к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010-№1296-07 ДЗР;⚡ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015г №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);⚡ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;⚡ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016г.⚡ Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Дополнительное соглашение от 24.03.2015г к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.
		дата государственной регистрации прекращения права:⚡	⚡			
	124.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:⚡	№			
		вид:⚡	Ипотека			
	124.3.1.	номер государственной регистрации:⚡	77-07-0007002:11863-77/004/2017-1г			
	125.	Вид объекта недвижимости:⚡	Помещение			
		Кадастровый номер:⚡	77-07-0007002:11883г			
		Назначение объекта недвижимости:⚡	Нежилое			
	125.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:⚡	данные отсутствуют			
		Адрес:⚡	Москва, уд Можайский Вал, д 8г			
		Площадь:⚡	17,1 кв. м			
	125.2.	Вид права, доля в праве:⚡	Собственность			
		вид:⚡	Ипотека			
	125.3.1.	номер государственной регистрации:⚡	77-07-0007002:11883-77/004/2017-1г			
	126.	Вид объекта недвижимости:⚡	Помещение			
		Кадастровый номер:⚡	77-07-0007002:11772г			
		Назначение объекта недвижимости:⚡	Нежилое			
	126.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:⚡	данные отсутствуют			
		Адрес:⚡	Москва, уд Можайский Вал, д 8г			
		Площадь:⚡	31,4 кв. м			
		Вид права, доля в праве:⚡	Собственность			
		дата государственной регистрации:⚡	19.08.2016г			
		номер государственной регистрации:⚡	77-77/011-77/011/050/2016-377/1г			
	126.2.	основание государственной регистрации:⚡	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010г №М-07-С-00595;⚡ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016г.⚡ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015г.⚡ Договор инвестирования от 07.07.2014-№13/14;⚡ Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016г.⚡ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010-№1296-07 ДЗР;⚡ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015г №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);⚡ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016г.⚡ Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестором к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014г.			
		дата государственной регистрации прекращения права:⚡	⚡			
	126.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:⚡	№			
		вид:⚡	Ипотека			
		номер государственной регистрации:⚡	77-07-0007002:11772-77/004/2017-1г			
	127.	Вид объекта недвижимости:⚡	Помещение			
		Кадастровый номер:⚡	77-07-0007002:11665г			
		Назначение объекта недвижимости:⚡	Нежилое			
	127.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:⚡	данные отсутствуют			
		Адрес:⚡	Москва, уд Можайский Вал, д 8г			
		Площадь:⚡	15,1 кв. м			
		Вид права, доля в праве:⚡	Собственность			
		дата государственной регистрации:⚡	22.08.2016г			
		номер государственной регистрации:⚡	77-77/011-77/011/050/2016-410/1г			
	127.2.	основание государственной регистрации:⚡	Дополнительное соглашение от 14.12.2015г к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010г №М-07-С-00595;⚡ Договор инвестирования от 07.07.2014-№14/14;⚡ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016г.⚡ Дополнительное соглашение от 29.10.2014г к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Дополнительное соглашение от 01.05.2015г к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Дополнительное соглашение от 10.11.2014г к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010-№1296-07 ДЗР;⚡ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015г №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);⚡ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014г.⚡ Акт приема-передачи недвижимого			

		имущества от 11.07.2016;» Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;» Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014»	
	дата государственной регистрации прекращения права:»	»	
127.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:»	»	
	вид:»	Ипотека»	
127.3.1.	номер государственной регистрации:»	77-07-0007002:11665-77/004/2017-1»	
128.1.	Вид объекта недвижимости:»	Помещение»	
	Кадастровый номер:»	77-07-0007002:11768»	
	Назначение объекта недвижимости:»	Нежилое»	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:»	данные отсутствуют»	
	Адрес:»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	
	Площадь:»	15,9 кв. м»	
	Вид права, доля в праве:»	Собственность»	
	дата государственной регистрации:»	22.08.2016»	
	номер государственной регистрации:»	77-77/011-77/011/050/2016-412/1»	
128.2.	основание государственной регистрации:»	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;» Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;» Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;» Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от	

		Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;» Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;» Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;» Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;» Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);» Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;» Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016;» Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014»	
	дата государственной регистрации прекращения права:»	»	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:»	»	
129.3.	вид:»	Ипотека»	
129.3.1.	номер государственной регистрации:»	77-07-0007002:11779-77/004/2017-1»	
130.130.1.	Вид объекта недвижимости:»	Помещение»	

		07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;» Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);» Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016;» Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;» Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014»	
	дата государственной регистрации прекращения права:»	»	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:»	»	
128.3.	вид:»	Ипотека»	
128.3.1.	номер государственной регистрации:»	77-07-0007002:11768-77/004/2017-1»	
129.1.	Вид объекта недвижимости:»	Помещение»	
	Кадастровый номер:»	77-07-0007002:11779»	
	Назначение объекта недвижимости:»	Нежилое»	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:»	данные отсутствуют»	
	Адрес:»	Москва, уд Можайский Вал, д 8»	
	Площадь:»	13,3 кв. м»	
	Вид права, доля в праве:»	Собственность»	
129.2.	дата государственной регистрации:»	19.08.2016»	
	номер государственной регистрации:»	77-77/011-77/011/050/2016-341/1»	
130.2.	основание государственной регистрации:»	Кадастровый номер:» 77-07-0007002:11724» Назначение объекта недвижимости:» Нежилое» Виды разрешенного использования объекта недвижимости:» данные отсутствуют» Адрес:» Москва, уд Можайский Вал, д 8» Площадь:» 15,4 кв. м» Вид права, доля в праве:» Собственность» дата государственной регистрации:» 19.08.2016» номер государственной регистрации:» 77-77/011-77/011/050/2016-371/1» Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016;» Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;» Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;» Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;» Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;» Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);» Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;» Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного	

130.3.	комплекс;↕ Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014	↕	↕	договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;↕ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);↕ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;↕ Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016;↕ Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:↕	↕	↕	↕
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:↕	↕	↕	↕
130.3.1.	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:11724, гараж-бокс 82, назначение: нежилое, площадь 15,4 кв. м., этаж: -4	↕	↕	Ипотека;↕
	номер государственной регистрации:↕	↕	↕	77:07:0007002:11724-77/004/2017-1
	↕	↕	↕	↕
131.1.	Вид объекта недвижимости:↕	↕	↕	Помещение;↕
	Кадастровый номер:↕	↕	↕	77:07:0007002:11773
	Назначение объекта недвижимости:↕	↕	↕	Нежилое;↕
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:↕	↕	↕	данные отсутствуют;↕
131.2.	Адрес:↕	↕	↕	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8
	Площадь:↕	↕	↕	23,4 кв. м;↕
	Вид права, доля в праве:↕	↕	↕	Собственность;↕
131.3.	дата государственной регистрации:↕	↕	↕	22.08.2016
	номер государственной регистрации:↕	↕	↕	77-77/011-77/011/050/2016-404/1
	основание государственной регистрации:↕	↕	↕	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;↕ Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;↕ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;↕ Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к
131.1.	документы:↕	↕	↕	договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;↕ Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;↕ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;↕ Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;↕ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);↕ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;↕ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016;↕ Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:↕	↕	↕	↕
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:↕	↕	↕	↕
	132.3.1.	Ипотека, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:11668, гараж-бокс 4, назначение: нежилое, площадь 21,5 кв. м., этаж: -4	↕	↕
132.2.	номер государственной регистрации:↕	↕	↕	77:07:0007002:11668-77/004/2017-1
	основание государственной регистрации:↕	↕	↕	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;↕ Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;↕ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;↕ Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;↕ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);↕ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного
	↕	↕	↕	↕
133.1.	Вид объекта недвижимости:↕	↕	↕	Помещение;↕
	Кадастровый номер:↕	↕	↕	77:07:0007002:11633
	Назначение объекта недвижимости:↕	↕	↕	Нежилое;↕
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:↕	↕	↕	данные отсутствуют;↕
133.2.	Адрес:↕	↕	↕	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8
	Площадь:↕	↕	↕	15,1 кв. м;↕
	Вид права, доля в праве:↕	↕	↕	Собственность;↕
133.3.	дата государственной регистрации:↕	↕	↕	22.08.2016
	номер государственной регистрации:↕	↕	↕	77-77/011-77/011/050/2016-425/1
	основание государственной регистрации:↕	↕	↕	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;↕ Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;↕ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;↕ Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;↕ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);↕ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↕ Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного

133.3.	133.3.1.	проект офисно-административного комплекса;»	Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»	Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»
		дата государственной регистрации прекращения права:»	«	»
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:»	»	»
		вид:»	Ипотека, г.Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кзд. № 77-07-0007002-11633, гараж-60кx14, назначение: нежилое, площадь 15,1 кв.м., этаж: -4»	»
		номер государственной регистрации:»	77-07-0007002-11633-77/004/2017-1»	»
134.1.	Вид объекта недвижимости:»	Помещение»		
	Кадастровый номер:»	77-07-0007002:12022»		
	Назначение объекта недвижимости:»	Нежилое»		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:»	данные отсутствуют»		
		Адрес:»	Москва, уд.Можайский Вал, д 8»	
		Площадь:»	18,3 кв. м»	
134.		Вид права, доля в праве:»	Собственность»	
		дата государственной регистрации:»	23.08.2016»	
		номер государственной регистрации:»	77-77/011-77/011/050/2016-459/1»	
134.2.	основание государственной регистрации:»	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		
		Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		
		Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;»		
		Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;»		
		Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;»		
		Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		

135.3.	135.3.1.	номер государственной регистрации:»	77-77/011-77/011/050/2016-466/1»	
		основание государственной регистрации:»	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»	
			Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»	
			Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;»	
		Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;»		
		Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;»		
		Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		
		Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		
		Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;»		
		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор);»		
		Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		
		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016;»		
		Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;»		
		Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		
		Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		
		дата государственной регистрации прекращения права:»	«	»
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:»	»	»
		вид:»	Ипотека»	
		номер государственной регистрации:»	77-07-0007002:11909-77/004/2017-1»	

134.3.	134.3.1.	Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		
		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016;»		
		Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;»		
		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор);»		
		Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		
		Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;»		
		Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		
		Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»		
		дата государственной регистрации прекращения права:»	«	»
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:»	»	»
		вид:»	Ипотека, г.Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кзд. № 77-07-0007002:12022, гараж-60кx115, назначение: нежилое, площадь 18,3 кв.м., этаж: -4»	
		номер государственной регистрации:»	77-07-0007002:12022-77/004/2017-1»	
135.	135.1.	Вид объекта недвижимости:»	Помещение»	
		Кадастровый номер:»	77-07-0007002:11909»	
		Назначение объекта недвижимости:»	Нежилое»	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:»	данные отсутствуют»	
		Адрес:»	Москва, уд.Можайский Вал, д 8»	
		Площадь:»	16,2 кв. м»	
135.2.		Вид права, доля в праве:»	Собственность»	
		дата государственной регистрации:»	23.08.2016»	

136.	136.2.	регистрации:»		
		Вид объекта недвижимости:»	Помещение»	
		Кадастровый номер:»	77-07-0007002:11923»	
		Назначение объекта недвижимости:»	Нежилое»	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:»	данные отсутствуют»	
		Адрес:»	Москва, уд.Можайский Вал, д 8»	
		Площадь:»	17,6 кв. м»	
		Вид права, доля в праве:»	Собственность»	
		дата государственной регистрации:»	23.08.2016»	
		номер государственной регистрации:»	77-77/011-77/011/050/2016-474/1»	
		основание государственной регистрации:»	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;»	
			Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;»	
			Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор);»	
			Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»	
			Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»	
			Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»	
			Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»	
			Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»	
			Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;»	
			Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;»	
			Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от	

		07.07.2014;↵ Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;↵ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;↵ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016		
	дата государственной регистрации прекращения права:	↵		
136.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека		
	136.3.1.	номер государственной регистрации:	77:07:0007002:11923-77/004/2017-1	
137.	137.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:07:0007002:11718	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, <u>уд Можайский Вал, д 8</u>	
	Площадь:	19,2 кв. м		
	137.2.	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;↵ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;↵ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;↵ Акт от 08.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;↵ Дополнительное соглашение №3 от 19.05.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;↵ Договор инвестирования от 18.11.2013 №09/13;↵ Акт от 01.07.2016 реализации Договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013 по	
		дата государственной регистрации прекращения права:	↵	
	137.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
138.	138.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:07:0007002:11916	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, <u>уд Можайский Вал, д 8</u>	
	Площадь:	15,8 кв. м		
	138.2.	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №2 от 16.02.2015 к договору инвестирования №09/13 от 18.11.2013;↵ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.07.2016;↵	
		дата государственной регистрации прекращения права:	↵	
		Площадь:	24,8 кв. м	
		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	19.08.2016	
		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-361/1	
139.	139.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	139.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:07:0007002:12024	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, <u>уд Можайский Вал, д 8</u>	
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016;↵ Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↵ Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↵ Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595;↵ Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14;↵ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016;↵ Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↵ Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↵ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР;↵ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015;↵ выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);↵ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↵ Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;↵ Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014;↵ Дополнительное соглашение от 24.03.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014	
		дата государственной регистрации прекращения права:	↵	

139.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	%	Ипотeka, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:12024, гараж-бокc 138, назначенна: нежилоe, площадь 24, 8 кв. м., этаж: -4	x	выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт от 01.07.2016 частичной реализации Договора инвестирования №14/14 от 07.07.2014 по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса;		
	139.3.1.	вид:				Ипотeka	Акт от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016
	номер государственной регистрации:		77:07:0007002:12024-77/004/2017-1				
140.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	Дополнительное соглашение от 14.12.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 10.11.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Договор инвестирования от 07.07.2014 №14/14; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Дополнительное соглашение от 29.10.2014 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Дополнительное соглашение от 01.05.2015 к договору инвестирования №14/14 от 07.07.2014; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Дополнительное соглашение к договору от 29.10.2014; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015;	x	дата государственной регистрации преращения права:		
	140.1.	Кадастровый номер:				77:07:0007002:12033	
		Назначение объекта недвижимости:				Нежилоe	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:				данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8					
	Площадь:	23,1 кв. м					
	Вид права, доля в праве:	Собственность					
	дата государственной регистрации:	23.08.2016					
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-445/1					
140.2.	основание государственной регистрации:						
141.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015; Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14; Дополнительное соглашение к договору	x	№13/14; Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015; выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014		
	141.1.	Кадастровый номер:				77:07:0007002:11715	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилоe					
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют					
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8					
	Площадь:	18 кв. м					
	Вид права, доля в праве:	Собственность					
	дата государственной регистрации:	19.08.2016					
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-340/1					
141.2.	основание государственной регистрации:						
141.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	%	Ипотeka, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:11715, гараж-бокc 138, назначенна: нежилоe, площадь 24, 8 кв. м., этаж: -4	x	№13/14; Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015; выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014		
	141.3.1.	вид:				Ипотeka	Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015; Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14; Дополнительное соглашение к договору
	номер государственной регистрации:		77:07:0007002:11715-77/004/2017-1				
142.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Договор инвестирования от 07.07.2014	x	дата государственной регистрации преращения права:		
	142.1.	Кадастровый номер:				77:07:0007002:11703	
		Назначение объекта недвижимости:				Нежилоe	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:				данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8					
	Площадь:	19,3 кв. м					
	Вид права, доля в праве:	Собственность					
	дата государственной регистрации:	19.08.2016					
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-342/1					
142.2.	основание государственной регистрации:						
142.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	%	Ипотeka, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, кад. № 77:07:0007002:11703, гараж-бокc 138, назначенна: нежилоe, площадь 24, 8 кв. м., этаж: -4	x	№13/14; Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015; выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014		
	142.3.1.	вид:				Ипотeka	Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015; Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14; Дополнительное соглашение к договору
	номер государственной регистрации:		77:07:0007002:11703-77/004/2017-1				
143.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595; Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016; Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016; Договор инвестирования от 07.07.2014	x	дата государственной регистрации преращения права:		
	143.1.	Кадастровый номер:				77:07:0007002:11751	
		Назначение объекта недвижимости:				Нежилоe	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:				данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8					
	Площадь:	24,2 кв. м					
	Вид права, доля в праве:	Собственность					
	дата государственной регистрации:	19.08.2016					
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/050/2016-336/1					
143.2.	основание государственной регистрации:						

		№13/14,☛ Дополнительное соглашение к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016,☛ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР,☛ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор),☛ Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 ☛	
	дата государственной регистрации прекращения права: ☛	☛	☛
143.3.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости: ☛	☛	☛
	вид: ☛	Ипотека ☛	☛
143.3.1.	номер государственной регистрации: ☛	77:07:0007002:11751-77/004/2017-1☛	☛
144.1.	Вид объекта недвижимости: ☛	Помещение ☛	☛
	Кадастровый номер: ☛	77:07:0007002:11749☛	☛
	Назначение объекта недвижимости: ☛	Нежилое ☛	☛
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: ☛	данные отсутствуют ☛	☛
	Адрес: ☛	Москва, ул. Можайский Вал, д 8☛	☛
	Площадь: ☛	15,9 кв. м ☛	☛
144.	Вид права, доля в праве: ☛	Собственность ☛	☛
	дата государственной регистрации: ☛	19.08.2016☛	☛
	номер государственной регистрации: ☛	77-77/011-77/011/050/2016-330/1☛	☛
144.2.	основание государственной регистрации: ☛	Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2010 №М-07-С-00595,☛ Акт реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса от 05.07.2016,☛ Акт от 29.06.2016 о частичном выполнении обязательств по Договору инвестирования №13/14 от 07.07.2015,☛ Договор инвестирования от 07.07.2014 №13/14,☛ Дополнительное соглашение к договору	☛

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.☛
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в формах, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. ¶

Государственный регистратор ☛ ☛ ☛ Стрыкова Наталья Николаевна ☛ ;
полное наименование должности) ☛ (по подписи: ☛ (инициалы, фамилия) ☛ ;
М.П.) ☛

		инвестирования №13/14 от 07.07.2014 от 24.06.2016,☛ Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.07.2016,☛ Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.07.2010 №1296-07 ДЗР,☛ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №77-129000-006995-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор),☛ Акт от 07.07.2016 приема-передачи помещения инвестора к договору инвестирования №13/14 от 07.07.2014 ☛	
	дата государственной регистрации прекращения права: ☛	☛	☛
144.3.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости: ☛	☛	☛
	вид: ☛	Ипотека ☛	☛
144.3.1.	номер государственной регистрации: ☛	77:07:0007002:11749-77/004/2017-1☛	☛
145.	Получатель выписки: ☛	Латашев Борис Викторович ☛	☛

☛
Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории:☛
Москва,☛
Республика Адыгея,☛
Республика Башкортостан,☛
Республика Бурятия,☛
Республика Алтай,☛
Республика Дагестан,☛
Республика Ингушетия,☛
Кабардино-Балкарская Республика,☛
Республика Калмыкия,☛
Карачаево-Черкесская Республика,☛
Республика Карелия,☛
Республика Коми,☛
Республика Марий Эл,☛
Республика Мордовия,☛
Республика Саха (Якутия),☛
Республика Северная Осетия,☛
Республика Татарстан,☛
Республика Тыва,☛
Удмуртская Республика,☛
Республика Хакасия,☛
Чувашская Республика,☛
Чувашская Республика,☛
Алтайский край,☛

Акт частичной реализации Договора инвестирования № 13/14 от 07 июля 2014 года по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, улица Можайский Вал, дом. 8

город Москва

« 01 » июля 2016 г

Настоящий Акт составлен Сторонами по Договору инвестирования № 13/14 от 07 июля 2014 года (далее по тексту Договор) о результатах частичной реализации Застройщиком Инвестиционного проекта в части строительства и передачи Инвестору 48 (сорок восемь) Нежилых помещений (гараж-боксы) ориентировочно общей площадью 967,3 (Девятьсот шестьдесят семь целых три десятых) кв.м., расположенных на минус 4 (четвертом) этаже подземной части офисно-административного комплекса на земельном участке № 77:07:0007002:81, имеющего адресные ориентиры: город Москва, Можайский Вал, влад. 8 стр. 1-4 (строительный адрес: Москва, ЗАО, район Дорогомиллово, Можайский Вал ул., вл.8, стр.1-4).

Сторонами по Договору и настоящему Акту являются

- Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский институт комплексной автоматизации» АО «ЦНИИКА» в лице Генерального директора Потапова Вячеслава Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

- Общество с ограниченной ответственностью «М ДЕВЕЛОПМЕНТ ЭНД КОНСТРАКШЕН» (сокращенное наименование ООО «МДК») в лице Генерального директора Цыганкова Валерия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны,

Согласно настоящему Акту Стороны подтверждают следующее,

1. Офисно-административный комплекс, расположенный по строительному адресу: Москва, ЗАО, район Дорогомиллово, Можайский Вал, вл.8, стр.1-4, введен в эксплуатацию, что подтверждается Заключением о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от 21.12.2015, номер дела 24610, утверждено Распоряжением Мосгосстройнадзора от 21.12.2015 за № 835-17-Р/ЗОС, принят в эксплуатацию согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 № 77-129000-006995-2015, регистрационный №77-129000-006995-2015.

2. Согласно результатам технического учета и технической инвентаризации, проведенной ГБУ города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации Савеловским ТБТИ ФГБУ в соответствии с экспликацией от 30.03.2016 (по состоянию на 16.02.2016); поэтажные планы от 30.03.2016 (по состоянию на 16.02.2016), общая площадь Нежилых помещений (гараж-боксы) Инвестора составляет 967,6 (Девятьсот шестьдесят семь целых шесть десятых) кв.м. в количестве 48 Нежилых помещений (гараж-боксы), расположенных на этаже по 4, помещение №1, номера №№ 4.030 по 4.048, №№ 4.050 по 4.073, №№ 4.095, 4.096, 4.139, 4.161. 4.166.

3. В соответствии с пунктом 2.1 Договора: «предметом Договора является обязательство Застройщика по реализации Инвестиционного проекта (строительство на Земельном участке (кадастровый номер №77:07:0007002:81) и по окончании строительства объекта передача Инвестору 48 машиномест в подземной автостоянке, передаваемых Застройщиком Инвестору по окончании строительства Объекта.»

4. По результатам окончания строительства и постановке здания на государственный кадастровый учет, зданию присвоен адрес: город Москва, Можайский Вал, дом 8, кадастровый номер 77:07:0007002:11606 в соответствии с кадастровым паспортом от 11.04.2016 за № 77/501/16-407916 выданным ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве.

5. Согласно результатам технического учета и технической инвентаризации, проведенной ГБУ города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации Савеловским ТБТИ ФГБУ, в соответствии с экспликацией и поэтажными планами от 30.03.2016 (по состоянию на 16.02.2016), постановке вновь образованных помещений на Государственный кадастровый учет, а также, результатам инвестиционной деятельности по Договору, в собственность Инвестора передаются Нежилые помещения (гараж-боксы) общей площадью 967,3 (Девятьсот шестьдесят семь целых три десятых) кв.м. в количестве 48 (сорок восемь) Нежилых помещений (гараж-боксы), имеющие следующие характеристики:

Таблица №1

I	II	III	IV
№№	характеристики помещения по договору инвестирования	характеристики помещения, согласно технической инвентаризации ТБТИ	кадастровый номер помещения

	этаж	проектная площадь (S)	этаж	помеше ние №	№№ комнаты	№№ гараж-бокс	Общая площадь помещения	
1	-4	27,8	-4	I	30	4030	27,8	<u>77:07:0007002:11688</u>
2		21,1	-4		31	4031	21,1	<u>77:07:0007002:11771</u>
3		19,1	-4		32	4032	19,1	<u>77:07:0007002:11722</u>
4		21,1	-4		33	4033	21,1	<u>77:07:0007002:11764</u>
5		21,1	-4		34	4034	21,1	<u>77:07:0007002:11717</u>
6		19,1	-4		35	4035	19,1	<u>77:07:0007002:11720</u>
7		20,5	-4		36	4036	20,5	<u>77:07:0007002:11689</u>
8		22,4	-4		37	4037	22,4	<u>77:07:0007002:11713</u>
9		21,3	-4		38	4038	21,3	<u>77:07:0007002:11711</u>
10		23,4	-4		39	4039	23,4	<u>77:07:0007002:11672</u>
11		22,5	-4		40	4040	22,5	<u>77:07:0007002:11695</u>
12		19,7	-4		41	4041	19,7	<u>77:07:0007002:11698</u>
13		13,8	-4		42	4042	13,8	<u>77:07:0007002:11707</u>
14		13,8	-4		43	4043	13,8	<u>77:07:0007002:11739</u>
15		22,0	-4		44	4044	22,0	<u>77:07:0007002:11705</u>
16		21,8	-4		45	4045	21,8	<u>77:07:0007002:11744</u>
17		21,1	-4		46	4046	21,1	<u>77:07:0007002:11730</u>
18		15,7	-4		47	4047	15,7	<u>77:07:0007002:11710</u>
19		17,4	-4		48	4048	17,4	<u>77:07:0007002:11750</u>
20		15,0	-4		50	4050	15,0	<u>77:07:0007002:11714</u>
21		14,7	-4		51	4051	14,7	<u>77:07:0007002:11732</u>
22		14,7	-4		52	4052	14,7	<u>77:07:0007002:11747</u>
23		15,9	-4		53	4053	15,9	<u>77:07:0007002:11749</u>
24		20,7	-4		54	4054	20,7	<u>77:07:0007002:11699</u>
25		17,0	-4		55	4055	17,0	<u>77:07:0007002:11719</u>
26		16,7	-4		56	4056	16,7	<u>77:07:0007002:11696</u>
27		17,5	-4		57	4057	17,5	<u>77:07:0007002:11745</u>
28		18,9	-4		58	4058	18,9	<u>77:07:0007002:11702</u>
29		19,3	-4		59	4059	19,3	<u>77:07:0007002:11703</u>
30		18,0	-4		60	4060	18,0	<u>77:07:0007002:11715</u>
31		28,2	-4		61	4061	28,2	<u>77:07:0007002:11758</u>
32		28,3	-4		62	4062	28,3	<u>77:07:0007002:11754</u>
33		24,2	-4		63	4063	24,2	<u>77:07:0007002:11751</u>
34		31,2	-4		64	4064	31,2	<u>77:07:0007002:11756</u>
35		30,9	-4		65	4065	30,9	<u>77:07:0007002:11766</u>
36		31,4	-4		66	4066	31,4	<u>77:07:0007002:11772</u>
37		15,7	-4		67	4067	15,7	<u>77:07:0007002:11759</u>
38		13,4	-4		68	4068	13,4	<u>77:07:0007002:11757</u>
39		13,7	-4		69	4069	13,7	<u>77:07:0007002:11755</u>
40		13,4	-4	I	70	4070	13,4	<u>77:07:0007002:11765</u>
41		13,4	-4		71	4071	13,4	<u>77:07:0007002:11763</u>
42		13,7	-4		72	4072	13,7	<u>77:07:0007002:11762</u>
43		13,4	-4		73	4073	13,4	<u>77:07:0007002:11721</u>
44		22,6	-4		95	4095	22,6	<u>77:07:0007002:11994</u>
45		26,2	-4		96	4096	26,2	<u>77:07:0007002:12001</u>

46		19,3	-4	139	4139	19,3	77:07:0007002:11965
47		28,6	-4	161	4161	28,6	77:07:0007002:11897
48		26,6	-4	166	4166	26,6	77:07:0007002:11901

6. Инвестор, согласно ст.3 Договора, оплатил Застройщику сумму финансирования, исходя из количества 48 (сорок восемь) Нежилых помещений (гараж-бокс) площадью 967,3 (Девятьсот шестьдесят семь целых три десятых) кв.м., и стоимостью одного Нежилого помещения (гараж-бокс), входящего в состав Нежилых помещений (гараж-бокс) Инвестора 3 145 000,00 (Три миллиона сто сорок пять тысяч) рублей 00 копеек. Инвестиционный взнос за 48 Нежилых помещений (гараж-бокс) составил 150 960 000,00 (Сто пятьдесят миллионов девятьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

7. Стороны считают обязательства Инвестора перед Застройщиком по инвестированию строительства Нежилых помещений (гараж-бокс) указанных в Таблице №1 согласно Договора выполненными полностью.

8. Стороны считают взаимные обязательства по реализации Инвестиционного проекта в части Нежилых помещений (гараж-бокс) указанных, в Таблицы №1 согласно условиям Договора, выполненными полностью.

9. Стороны не имеют друг к другу финансовых и иных претензий по выполнению всех условий Договора, в том числе по осуществлению обязательств по строительству и денежным расчетам, согласно условиям Договора.

10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами, является основанием для прекращения Договора в части финансирования и строительства офисно-административного комплекса и основанием для оформления имущественных прав Сторон на Нежилые помещения (гараж-бокс) согласно Таблице №1 настоящего Акта.

11. Настоящий Акт составлен в 4 (четыре) экземплярах, один экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию права, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр Инвестору.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик

АО «ЦНИКА»

Адрес места нахождения организации:

Юридический адрес: 125424, г. Москва,

Сходненский тупик, дом 4, офис 224.

Фактический адрес: 125151, г. Москва,

Можайский вал, дом 8Б.

ИНН/КПП

7708021346 / 773301001

Платежные реквизиты:

к/с 3010181020000000593

в АО АЛЬФА - БАНК

г. Москва БИК 044525593

р/с 40702810402330000182

Инвестор

ООО «МДК»

Адрес места нахождения организации:

Юридический адрес: 119021, г. Москва,

Улица Тимура Фрунзе, дом 11, корпус 2.

Фактический адрес: 121151, г. Москва,

Можайский Вал, дом 8Б.

ИНН/КПП

7704249773 / 770401001

Платежные реквизиты:

к/с 3010181040000000225

в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

БИК 044525225

р/с 40702810438000038735 в ПАО

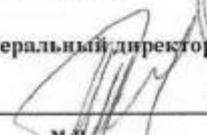
«Сбербанк России» г. Москва

Контактная информация

тел. 495/287-00-16,

доб. 5419, 5416

Генеральный директор



 В.М. Потанов
 м.п.

Контактная информация

Генеральный директор



 В.Н. Пыганков
 м.п.

Акт частичной реализации Договора инвестирования № 14/14 от 07 июля 2014 года по реализации инвестиционного проекта офисно-административного комплекса расположенного по адресу: г. Москва, улица Можайский Вал, дом. 8

город Москва

« 01 » июля 2016 г

Настоящий Акт составлен Сторонами по Договору инвестирования № 14/14 от 07 июля 2014 года в редакции Дополнительного соглашения от 29 октября 2014 года к Договору инвестирования № 14/14 от 07.07.14 года (далее по тексту Договор) о результатах частичной реализации Застройщиком Инвестиционного проекта в части строительства и передаче Инвестору 113 (сто тринадцать) Нежилых помещений (гараж-боксы) ориентировочно общей площадью 2009,7 (Две тысячи девять целых и семь десятых) кв.м расположенных на минус 4 (четвертом) этаже подземной части офисно-административного комплекса расположенного на земельном участке № 77:07:0007002:81, имеющего адресные ориентиры: город Москва, Можайский Вал, влад. 8 стр. 1-4 (строительный адрес: Москва, ЗАО, район Дорогомилово, Можайский Вал ул., вл.8, стр.1-4).

Сторонами по Договору и настоящему Акту являются

- Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский институт комплексной автоматизации» АО «ЦНИКА» в лице Генерального директора Потапова Вячеслава Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

- Общество с ограниченной ответственностью «М ДЕВЕЛОПМЕНТ ЭНД КОНСТРАКШЕН» (сокращенное наименование ООО «МДК») в лице Генерального директора Цыганкова Валерия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны,

Согласно настоящему Акту Стороны подтверждают следующее,

1. Офисно-административный комплекс, расположенный по строительному адресу: Москва, ЗАО, район Дорогомилово, Можайский Вал, вл.8, стр.1-4, введен в эксплуатацию, что подтверждается Заключением о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от 21.12.2015, номер дела 24610, утверждено Распоряжением Мосгосстройнадзора от 11.12.2015 за № 835-17-Р/ЗОС, принят в эксплуатацию согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 № 77-129000-006995-2015, регистрационный №77-129000-006995-2015.

2. Согласно результатам технического учета и технической инвентаризации, проведенной ГБУ города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации Савеловским ТБТИ ФГБУ в соответствии с экспликацией от 30.03.2016 (по состоянию на 16.02.2016); поэтажные планы от 30.03.2016 (по состоянию на 16.02.2016), общая площадь Нежилых помещений (гараж-боксы) Инвестора составляет 2009,7 (Две тысячи девять целых и семь десятых) кв.м. в количестве 113 Нежилых помещений (гараж-боксы), расположенных на этаже п 4, помещения №1, номера №№ 4.001 по 4.028, №№ 4049, №№ 4.074 по 4.085, №№ 4.092, №№4.097 по 4.107, №№ 4.114 по 4.138, №№ 4.140 по 4.160, №№ 4.162 по 4.165, №№ 4.167 по 4.176

3. В соответствии с пунктом 2.1 Договора: «предметом Договора является обязательство Застройщика по реализации Инвестиционного проекта (строительство на Земельном участке (кадастровый номер 77:07:0007002:81) и по окончании строительства объекта передача Инвестору 113 машиномест в подземной автостоянке, передаваемых Застройщиком Инвестору по окончании строительства Объекта.»

4. По результатам окончания строительства и постановке здания на государственный кадастровый учет, данию присвоен адрес: город Москва, Можайский Вал, дом 8, кадастровый номер 77:07:0007002:11606 в соответствии с кадастровым паспортом от 11.04.2016 за № 77/501/16-407916 выданным ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве.

5. Согласно результатам технического учета и технической инвентаризации, проведенной ГБУ города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации Савеловским ТБТИ ФГБУ, в соответствии с экспликацией и поэтажными планами от 30.03.2016 (по состоянию на 16.02.2016), постановке вновь образованных помещений на Государственный кадастровый учет, а также, результатам инвестиционной деятельности по Договору, в собственность Инвестора передаются Нежилые помещения (гараж-боксы) общей площадью 2009,7 (Две тысячи девять целых и семь десятых) кв.м в количестве 113 (сто тринадцать) Нежилых помещений (гараж-боксы), имеющих следующих характеристики:

I №№	II характеристики помещения по договору инвестирования		III характеристики помещения, согласно технической инвентаризации ТБТИ					IV кадастровый номер помещения
	этаж	проектная площадь (S)	этаж	помещение №	№№ комнаты	№№ гараж-бокс	Общая площадь помещения	
1	-4	26,4	-4	I	1	4001	26,4	<u>77:07:0007002:11629</u>
2		22,1	-4	I	2	4002	22,1	<u>77:07:0007002:11627</u>
3		20,8	-4		3	4003	20,8	<u>77:07:0007002:11634</u>
4		21,5	-4		4	4004	21,5	<u>77:07:0007002:11668</u>
5		16,1	-4		5	4005	16,1	<u>77:07:0007002:11659</u>
6		15,4	-4		6	4006	15,4	<u>77:07:0007002:11628</u>
7		14,9	-4		7	4007	14,9	<u>77:07:0007002:11657</u>
8		15,1	-4		8	4008	15,1	<u>77:07:0007002:11632</u>
9		14,6	-4		9	4009	14,6	<u>77:07:0007002:11631</u>
10		15,2	-4		10	4010	15,2	<u>77:07:0007002:11630</u>
11		16,1	-4		11	4011	16,1	<u>77:07:0007002:11662</u>
12		15,4	-4		12	4012	15,4	<u>77:07:0007002:11670</u>
13		14,9	-4		13	4013	14,9	<u>77:07:0007002:11683</u>
14		15,1	-4		14	4014	15,1	<u>77:07:0007002:11633</u>
15		14,6	-4		15	4015	14,6	<u>77:07:0007002:11664</u>
16		15,2	-4		16	4016	15,2	<u>77:07:0007002:11678</u>
17		16,1	-4		17	4017	16,1	<u>77:07:0007002:11680</u>
18		15,4	-4		18	4018	15,4	<u>77:07:0007002:11658</u>
19		14,9	-4		19	4019	14,9	<u>77:07:0007002:11684</u>
20		15,1	-4		20	4020	15,1	<u>77:07:0007002:11660</u>
21		14,8	-4		21	4021	14,8	<u>77:07:0007002:11687</u>
22		15,5	-4		22	4022	15,5	<u>77:07:0007002:11760</u>
23		16,1	-4		23	4023	16,1	<u>77:07:0007002:11685</u>
24		15,1	-4		24	4024	15,1	<u>77:07:0007002:11665</u>
25		15,5	-4		25	4025	15,5	<u>77:07:0007002:11753</u>
26		15,9	-4		26	4026	15,9	<u>77:07:0007002:11768</u>
27		16,7	-4		27	4027	16,7	<u>77:07:0007002:11661</u>
28		16,9	-4		28	4028	16,9	<u>77:07:0007002:11761</u>
29		30,0	-4		49	4049	30,0	<u>77:07:0007002:11748</u>
30		13,3	-4		74	4074	13,3	<u>77:07:0007002:11779</u>
31		13,7	-4		75	4075	13,7	<u>77:07:0007002:11769</u>
32		12,9	-4		76	4076	12,9	<u>77:07:0007002:11725</u>
33		12,9	-4		77	4077	12,9	<u>77:07:0007002:11716</u>
34		13,7	-4		78	4078	13,7	<u>77:07:0007002:11767</u>
35		13,3	-4		79	4079	13,3	<u>77:07:0007002:11778</u>
36		16,5	-4		80	4080	16,5	<u>77:07:0007002:11752</u>
37		18,9	-4		81	4081	18,9	<u>77:07:0007002:11777</u>
38		15,4	-4		82	4082	15,4	<u>77:07:0007002:11724</u>
39		15,8	-4		83	4083	15,8	<u>77:07:0007002:11780</u>
40		23,4	-4		84	4084	23,4	<u>77:07:0007002:11775</u>

41	23,4	-4	85	4085	23,4	77:07:0007002:11773
42	25,1	-4	92	4092	25,1	77:07:0007002:11995
43	20,6	-4	97	4097	20,6	77:07:0007002:12002
44	18,0	-4	98	4098	18,0	77:07:0007002:11997
45	18,0	-4	99	4099	18,0	77:07:0007002:11996
46	22,8		100	4100	22,8	77:07:0007002:11999
47	14,6	-4	101	4101	14,6	77:07:0007002:12007
48	17,0	-4	102	4102	17,0	77:07:0007002:12006
49	14,6	-4	103	4103	14,6	77:07:0007002:12009
50	16,0	-4	104	4104	16,0	77:07:0007002:12004
51	16,2	-4	105	4105	16,2	77:07:0007002:12011
52	18,5	-4	106	4106	18,5	77:07:0007002:12008
53	23,3	-4	107	4107	23,3	77:07:0007002:12005
54	23,5	-4	114	4114	23,5	77:07:0007002:12015
55	18,3	-4	115	4115	18,3	77:07:0007002:12022
56	21,3	-4	116	4116	21,3	77:07:0007002:12014
57	21,2	-4	117	4117	21,2	77:07:0007002:12018
58	22,3	-4	118	4118	22,3	77:07:0007002:12019
59	14,8	-4	119	4119	14,8	77:07:0007002:12013
60	14,0	-4	120	4120	14,0	77:07:0007002:12017
61	14,0	-4	121	4121	14,0	77:07:0007002:12027
62	13,5	-4	122	4122	13,5	77:07:0007002:12036
63	17,9	-4	123	4123	17,9	77:07:0007002:12040
64	20,2	-4	124	4124	20,2	77:07:0007002:12034
65	27,2	-4	125	4125	27,2	77:07:0007002:12037
66	23,1	-4	126	4126	23,1	77:07:0007002:12033
67	14,4	-4	127	4127	14,4	77:07:0007002:12039
68	16,4	-4	128	4128	16,4	77:07:0007002:12041
69	20,4	-4	129	4129	20,4	77:07:0007002:12029
70	16,8	-4	130	4130	16,8	77:07:0007002:12032
71	13,7	-4	131	4131	13,7	77:07:0007002:12023
72	14,0	-4	132	4132	14,0	77:07:0007002:12030
73	13,7	-4	133	4133	13,7	77:07:0007002:12028
74	19,3	-4	134	4134	19,3	77:07:0007002:12031
75	19,1	-4	135	4135	19,1	77:07:0007002:12026
76	18,6	-4	136	4136	18,6	77:07:0007002:12025
77	25,5	-4	137	4137	25,5	77:07:0007002:12035
78	24,8		138	4138	24,8	77:07:0007002:12024
79	22,0	-4	140	4140	22,9	77:07:0007002:12038
80	15,0	-4	141	4141	15,0	77:07:0007002:11858
81	14,7	-4	142	4142	14,7	77:07:0007002:11917
82	13,5	-4	143	4143	13,5	77:07:0007002:11850
83	18,4	-4	144	4144	18,4	77:07:0007002:12042
84	19,2	-4	145	4145	19,2	77:07:0007002:11889
85	18,4	-4	146	4146	18,4	77:07:0007002:11851
86	18,6	-4	147	4147	18,6	77:07:0007002:11854
87	15,1	-4	148	4148	15,1	77:07:0007002:11853
88	15,3	-4	149	4149	15,3	77:07:0007002:11896

89	15,3	-4	150	4150	15,3	<u>77:07:0007002:12043</u>
90	18,0	-4	151	4151	18,0	<u>77:07:0007002:11891</u>
91	25,4	-4	152	4152	25,4	<u>77:07:0007002:11906</u>
92	17,5	-4	153	4153	17,5	<u>77:07:0007002:11881</u>
93	17,1	-4	154	4154	17,1	<u>77:07:0007002:11883</u>
94	13,6	-4	155	4155	13,6	<u>77:07:0007002:11863</u>
95	14,0	-4	156	4156	14,0	<u>77:07:0007002:11898</u>
96	14,0	-4	157	4157	14,0	<u>77:07:0007002:11861</u>
97	15,7	-4	158	4158	15,7	<u>77:07:0007002:11886</u>
98	14,7	-4	159	4159	14,7	<u>77:07:0007002:11877</u>
99	22,9	-4	160	4160	22,9	<u>77:07:0007002:11864</u>
100	19,2	-4	162	4162	19,2	<u>77:07:0007002:11875</u>
101	27,5	-4	163	4163	27,5	<u>77:07:0007002:11887</u>
102	19,4	-4	164	4164	19,4	<u>77:07:0007002:11921</u>
103	16,2	-4	165	4165	16,2	<u>77:07:0007002:11909</u>
104	20,6	-4	167	4167	20,6	<u>77:07:0007002:11895</u>
105	21,6	-4	168	4168	21,6	<u>77:07:0007002:11929</u>
106	17,8	-4	169	4169	17,8	<u>77:07:0007002:11890</u>
107	16,6	-4	170	4170	16,6	<u>77:07:0007002:11911</u>
108	17,7	-4	171	4171	17,7	<u>77:07:0007002:11915</u>
109	16,8	-4	172	4172	16,8	<u>77:07:0007002:11913</u>
110	24,8	-4	173	4173	24,8	<u>77:07:0007002:11894</u>
111	17,6	-4	174	4174	17,6	<u>77:07:0007002:11923</u>
112	21,5	-4	175	4175	21,5	<u>77:07:0007002:11918</u>
113	15,8	-4	176	4176	15,8	<u>77:07:0007002:11908</u>

6. Инвестор, согласно ст.3 Договора, оплатил Застройщику сумму финансирования, исходя из количества 113 (сто тринадцать) Нежилых помещений (гараж-бокс) площадью 2009,7 (Две тысячи девять целых и семь десятых) кв.м., и стоимостью одного Нежилого помещения (гараж-бокс), входящего в состав Нежилых помещений (гараж-бокс) Инвестора 3 145 000,00 (Три миллиона сто сорок пять тысяч рублей 00 копеек. Инвестиционный взнос за 113 Нежилых помещений (гараж-бокс) составил 355 385 000,00 (Триста пятьдесят пять миллионов триста восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

7. Стороны считают обязательства Инвестора перед Застройщиком по инвестированию строительства Нежилых помещений (гараж-бокс) указанных в Таблице №1 согласно Договора выполненными полностью.

8. Стороны считают взаимные обязательства по реализации Инвестиционного проекта в части Нежилых помещений (гараж-бокс) указанных, в Таблицы №1 согласно условиям Договора, выполненными полностью.

9. Стороны не имеют друг к другу финансовых и иных претензий по выполнению всех условий Договора, в том числе по осуществлению обязательств по строительству и денежных расчетов, согласно условиям Договора.

10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами, является основанием для прекращения Договора в части финансирования и строительства офисно-административного комплекса и основанием для оформления имущественных прав Сторон на Нежилые помещения (гараж-бокс) согласно Таблице №1 настоящего Акта.

11. Настоящий Акт составлен в 4 (четыре) экземплярах, один экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию права, один экземпляр для Застройщика, один экземпляра Инвестору.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик
АО «ЦНИКА»

Адрес места нахождения организации:

Инвестор
ООО «МДК»

Адрес места нахождения организации:

Юридический адрес: 125424, г. Москва,
Сходненский тупик, дом 4, офис 224.
Фактический адрес: 125151, г. Москва,
Можайский вал, дом 8Б.

ИНН/КПП

7708021346 / 773301001

Платежные реквизиты:

к/с 30101810200000000593

в АО АЛЬФА - БАНК

г. Москва БИК 044525593

р/с 40702810402330000182

Контактная информациятел. 495/287-00-16,
доб. 5419, 5416**Генеральный директор**


В.М. Потопов
м.п. 

Юридический адрес: 119021, г. Москва,
Улица Тимура Фрунзе, дом 11, корпус 2.
Фактический адрес: 121151, г. Москва,
Можайский Вал, дом 8Б.

ИНН/КПП

7704249773 / 770401001

Платежные реквизиты:

к/с 30101810400000000225

в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

БИК 044525225

р/с 40702810438000038735 в ПАО

«Сбербанк России» г. Москва

Контактная информация**Генеральный директор**


В.Н. Цыганков


**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва
07 апреля 2017 г.

Дело № А40-25906/16-36-46Б

Резолютивная часть определения объявлена 17.03.2017.
Определение изготовлено в полном объеме 07.04.2017.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Архипова А.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Данковцевой Е.Г., рассмотрев в рамках дела по заявлению ООО «М ДЕВЕЛОПМЕНТ ЭНД КОНСТРАКШЕН» (ООО «МДК») (ИНН 7704249773, ОГРН 1027704016174) о признании его несостоятельным (банкротом), заявление АО «МЕТРОБАНК» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» о включении требований в реестр требований кредиторов должника, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Шевяков Николай Олегович, Ефременков Николай Викторович, Риммер Игорь Владимирович, Ефременков Виктор Нинелович

при участии: представитель кредитора – Громадская С.В. (паспорт, доверенность от 09.08.16), Морозова М.С. (паспорта, доверенности от 09.08.2016), представитель ПАО АКБ «Российский Капитал» – Арцыбашев И.В. (паспорт, доверенность от 31.03.2016), Сергеева Ю.В. (паспорт, доверенность от 11.12.15), временный управляющий - Померанцев Д.С. (лично, паспорт), представитель Шевякова Н.О. – Стоянов В.Д. (паспорт, доверенность от 12.07.2016), представитель должника – Кушнир Т.Г. (паспорт, доверенность от 12.01.2017), представитель Ефременкова Н.В., Ефременкова В.Н., Риммера И.В. – Хатунцев П.С. (паспорт, доверенность от 16.06.2016, 14.06.16, 23.06.16), представитель должника – Ерохов Д.Ю. (паспорт, доверенность от 12.01.2017),

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 01.04.2016 в отношении ООО «М ДЕВЕЛОПМЕНТ ЭНД КОНСТРАКШЕН» (ООО «МДК») введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Померанцев Дмитрий Святославович.

Объявление опубликовано в газете "Коммерсантъ" №71 от 23.04.2016, стр. 33.

В Арбитражный суд города Москвы 23.05.2016 (направлено почтовым отправлением от 20.05.2016) поступило заявление АО «МЕТРОБАНК» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» о включении требований в реестр требований кредиторов ООО «МДК».

В судебном заседании представитель АО «МЕТРОБАНК» поддержал доводы, изложенные в заявленном требовании, заявил ходатайство об уточнении требования, в соответствии с которым просил включить в реестр требований кредиторов

ООО «МДК» сумму задолженности в размере 485 122 003,83 рублей, как обеспеченные залогом имущества должника, из которых:

– по кредитному договору от 21.11.2013 № 128/13-КРД задолженность в размере 152 297 120,82 руб., в том числе: 96 750 000 руб. - основной долг, 45 278 745, 45 руб. - проценты за пользование кредитом за период с 25.11.2013 по 01.04.2016, 4 212 820, 22 руб. - неустойка за просрочку возврата основного долга за период с 20.11.2015 по 01.04.2016, 6 055 555, 15 руб. - неустойка за просрочку выплаты процентов за период с 20.11.2014 по 01.04.2016;

– по кредитному договору от 02.12.2013 №134/13-КРД задолженность в размере 155 572 611, 08 руб., в том числе: 96 750 000, 00 руб. - основной долг, 46 392 486, 49 руб. - проценты за пользование кредитом за период с 02.12.2013 по 01.04.2016, 6 317 500, 00 руб., неустойка за просрочку возврата основного долга за период с 20.11.2015 по 01.04.2016, 6 112 624, 59 руб. - неустойка за просрочку выплаты процентов за период с 20.11.2014 по 01.04.2016;

– по кредитному договору от 06.12.2013 № 138/13-КРД задолженность в размере 147 856 382,09 руб., в том числе: 96 750 000, 00 руб. - основной долг, 44 045 675, 82 руб. - проценты за пользование кредитом за период с 10.12.2013 по 01.04.2016, 1 359 801, 27 руб. - неустойка за просрочку возврата основного долга за период с 04.12.2015 по 01.04.2016, 5 700 905, 00 руб. - неустойка за просрочку выплаты процентов за период с 05.12.2014 по 01.04.2016;

– по договору о предоставлении кредитной линии с лимитом выдачи от 05.11.2014 № 105/14-КЛН задолженность в размере 13 496 224, 42 руб., в том числе: 8 000 000, 00 руб. - основной долг, 4 846 745, 94 руб. - проценты за пользование кредитом за период с 05.11.2014 по 01.04.2016, 564 637, 73 руб. - неустойка за просрочку возврата основного долга за период с 30.10.2015 по 01.04.2016, 84 840, 75 руб. - неустойка за просрочку выплаты процентов за период с 30.10.2015 по 01.04.2016;

– по договору о предоставлении кредитной линии с лимитом выдачи от 21.11.2014 № 109/14-КЛН задолженность в размере 15 899 665, 42 руб., в том числе: 12 602 710, 00 руб. - основной долг, 2 305 813, 86 руб. - проценты за пользование кредитом за период с 21.11.2014 по 01.04.2016, - 890 541, 37 руб. - неустойка за просрочку возврата основного долга за период с 30.10.2015 по 01.04.2016, - 100 600, 19 руб. - неустойка за просрочку выплаты процентов за период с 30.10.2015 по 01.04.2016.

Ходатайство удовлетворено судом в порядке, предусмотренном ст. 49 АПК РФ, что отражено в протоколе судебного заседания.

Представители должника, кредитора ПАО АКБ «Российский Капитал», третьих лиц возражали против удовлетворения заявления.

Заслушав мнение лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, представленные документы, суд приходит к выводу о том, что требования АО «МЕТРОБАНК» являются обоснованными и подлежащими включению в третью очередь реестра требований кредиторов должника по следующим основаниям.

Задолженность ООО «МДК» перед АО «МЕТРОБАНК» в заявленном размере возникла в результате неисполнения должником принятых на себя обязательств по кредитным договорам от 21.11.2013 №128/13-КРД, от 02.12.2013 №134/13-КРД, от 06.12.2013 № 138/13-КРД, договорам о предоставлении кредитной линии с лимитом выдачи от 05.11.2014 №105/14-КЛН, от 21.11.2014 №109/14-КЛН.

Все денежные средства, предоставленные на основании кредитных договоров, перечислялись Банком на расчетный счет ООО «МДК» № 4070281070000000119, открытый в АО «МЕТРОБАНК».

В период, предшествующий отзыву у АО «МЕТРОБАНК» лицензии на осуществление банковских операций, в Банке были совершены банковские операции (внутрибанковские проводки) по списанию со счета ООО «МДК» № 4070281070000000119 денежных средств в общем размере 511 176 730,61 руб. в счет погашения задолженности ООО «МДК» перед Банком по кредитным договорам.

В результате совершения банковских операций досрочно в полном объеме погашена задолженность по Договору № 128/13-КРД, Договору № 134/13-КРД, Договору № 138/13-КРД, Договору № 105/14-КЛН, Договору № 109/14-КЛН, а также досрочно частично погашена задолженность по Договору № 126/13-КРД.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 04.10.2016 по делу № А40-116712/15 признаны недействительными следующие банковские операции (внутрибанковские проводки) по списанию со счета ООО «МДК» № 40702810700000000119, открытого в АО «МЕТРОБАНК», денежных средств в счет погашения задолженности перед АО «МЕТРОБАНК»:

- 20.05.2015 в размере 4 473 269,79 руб. в счет погашения основного долга по кредитному договору от 18.11.2013 № 126/13-КРД,
- 22.05.2015 в размере 79 429 784,48 руб. в счет погашения основного долга по кредитному договору от 18.11.2013 № 126/13-КРД,
- 22.05.2015 в размере 29 531 902,36 руб. в счет погашения задолженности по процентам по кредитному договору от 18.11.2013 № 126/13-КРД;
- 22.05.2015 в размере 96 750 000,00 руб. в счет погашения основного долга по Кредитному договору с юридическим лицом от 21.11.2013 № 128/13-КРД,
- 22.05.2015 в размере 29 153 951,56 руб. в счет погашения задолженности по процентам по кредитному договору от 21.11.2013 № 128/13-КРД;
- 22.05.2015 в размере 96 750 000,00 руб. в счет погашения основного долга по кредитному договору от 02.12.2013 № 134/13-КРД,
- 22.05.2015 в размере 28 837 073,21 руб. в счет погашения задолженности по процентам по кредитному договору от 02.12.2013 № 134/13-КРД,
- 20.05.2015 в размере 96 750 000,00 руб. в счет погашения основного долга по кредитному договору от 06.12.2013 № 138/13-КРД,
- 20.05.2015 в размере 27 837 301,95 руб. в счет погашения задолженности по процентам по кредитному договору от 06.12.2013 № 138/13-КРД,
- 20.05.2015 в размере 7 585 000,00 руб. в счет погашения основного долга по договору о предоставлении кредитной линии с лимитом выдачи от 05.11.2014 № 105/14-КЛН,
- 20.05.2015 в размере 415 000,00 руб. в счет погашения основного долга по договору о предоставлении кредитной линии с лимитом выдачи от 05.11.2014 № 105/14-КЛН,
- 20.05.2015 в размере 592 601,46 руб. в счет погашения задолженности по процентам по договору о предоставлении кредитной линии с лимитом выдачи от 05.11.2014 № 105/14-КЛН,
- 20.05.2015 в размере 9 670 000,00 руб. в счет погашения основного долга по договору о предоставлении кредитной линии с лимитом выдачи от 21.11.2014 № 109/14-КЛН,
- 20.05.2015 в размере 2 932 710,00 руб. в счет погашения основного долга по договору о предоставлении кредитной линии с лимитом выдачи от 21.11.2014 № 109/14-КЛН,
- 20.05.2015 в размере 468 135,80 руб. в счет погашения задолженности по процентам по договору о предоставлении кредитной линии с лимитом выдачи от 21.11.2014 № 109/14-КЛН.

Применены последствия недействительности указанных банковских операций в виде:

- восстановления задолженности АО «МЕТРОБАНК» перед ООО «МДК» в размере 511 176 730,61 руб. по расчетному счету № 40702810700000000119, открытому в АО «МЕТРОБАНК»;
- восстановления задолженности ООО «МДК» перед АО «МЕТРОБАНК» по кредитному договору от 18.11.2013 № 126/13-КРД в размере 4 473 269,79 руб. - основной долг, 79 429 784,48 руб. - основной долг, 29 531 902,36 руб. - задолженность по процентам;

– восстановления задолженности ООО «МДК» перед АО «МЕТРОБАНК» по кредитному договору от 21.11.2013 № 128/13-КРД в размере 96 750 000,00 руб. - основной долг, 29 153 951,56 руб. - задолженность по процентам;

– восстановления задолженности ООО «МДК» перед АО «МЕТРОБАНК» по кредитному договору от 02.12.2013 № 134/13-КРД в размере 96 750 000,00 руб. - основной долг, 28 837 073,21 руб. - задолженность по процентам;

– восстановления задолженности ООО «МДК» перед АО «МЕТРОБАНК» по кредитному договору № 138/13-КРД от 06.12.2013 в размере 96 750 000,00 руб. - основной долг, 27 837 301,95 руб. - задолженность по процентам;

– восстановления задолженности ООО «МДК» перед АО «МЕТРОБАНК» по договору о предоставлении кредитной линии с лимитом выдачи № 105/14-КЛН от 05.11.2014 в размере 7 585 000,00 руб. основной долг, 415 000,00 руб. - основной долг, 592 601,46 руб. - задолженность по процентам;

– восстановления задолженности ООО «МДК» перед АО «МЕТРОБАНК» по договору о предоставлении кредитной линии с лимитом выдачи от 21.11.2014 № 109/14-КЛН в размере 9 670 000,00 руб. - основной долг, 2 932 710,00 руб. - основной долг, 468 135,80 руб. - задолженность по процентам.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.12.2016 определение Арбитражного суда г. Москвы от 04.10.2016 по делу № А40-116712/15 оставлено без изменения.

Кредитором в обоснование требований представлена выписка по счету, согласно которой дебиторская задолженность ООО «МДК» восстановлена на основании определения Арбитражного суда г. Москвы от 04.10.2016 и постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.12.2016 по делу № А40-116712/15.

Должник каких-либо доказательств погашения кредита суду не представил, сумму задолженности признал.

Статьей 329 ГК РФ предусмотрено, что исполнение обязательств может быть обеспечено способом, установленным в законе или договоре, в том числе поручительством и залогом.

В обеспечение исполнения основного обязательства между кредитором и ООО «МДК» были заключены договоры последующего залога инвестиционных прав от 06.02.2014 №128/13-3/02, от 06.02.2014 №134/13-3/02, от 06.02.2014 №138/13-3/02, от 11.02.2015 №105/14-3/01, от 26.01.2015 №109/14-3/01, в соответствии с которыми ООО «МДК» передает залогодержателю свои права, существующие на основании договора инвестирования №09/13 от 18.11.2013, включая право требования на получение в собственность после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию помещений, состоящих из отдельных помещений свободной планировки (без возведения внутренних перегородок), расположенных в корпусе «С» офисно-административного комплекса по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл.8, стр. 1-4.

Дополнительным соглашением №3 от 19.05.2015 к договору инвестирования от 18.11.2013 №09/13 к помещениям инвестора отнесены:

– 9-й этаж: помещения общей площадью 575, 34 кв.м;

– 10-й этаж: помещения общей площадью 924, 04 кв.м;

– 17 машиномест в подземной автостоянке, расположенных на минус 3 и минус 4 этаже.

В п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" указано что, устанавливая требования залогового кредитора, суд учитывает, что в соответствии со ст. 337, п. 1 ст. 339 ГК РФ обязательство должника признается обеспеченным залогом в целом независимо от оценки предмета залога (за исключением случая, когда обязательство обеспечивалось залогом не в полном объеме, а только в части).

Если судом не рассматривалось ранее требование залогодержателя об обращении взыскания на заложенное имущество, то суд при установлении требований кредитора проверяет, возникло ли право залогодержателя в установленном порядке (имеется ли надлежащий договор о залоге, наступили ли обстоятельства, влекущие возникновение залога в силу закона), не прекратилось ли оно по основаниям, предусмотренным законодательством, имеется ли у должника заложенное имущество в натуре (сохраняется ли возможность обращения взыскания на него).

Материалами дела подтверждается наличие у должника имущества, находящегося в залоге, в натуре.

Вместе с тем, как следует из представленных в материалы дела доказательств, объект инвестирования введен в эксплуатацию, ООО «МДК» оформило право собственности на 17 машиномест:

– гараж-бокс 108, условный номер 77:07:0007002:12010, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м, этаж: – 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 109, условный номер 77:07:0007002:12012, назначение: нежилое, площадь 23,8 кв.м, этаж: – 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс ПО, условный номер 77:07:0007002:12044, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м, этаж: – 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 111, условный номер 77:07:0007002:12020, назначение: нежилое, площадь 18,5 кв.м, этаж: – 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 112, условный номер 77:07:0007002:12021, назначение: нежилое, площадь 20,3 кв.м, этаж: – 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 113, условный номер 77:07:0007002:12016, назначение: нежилое, площадь 24,3 кв.м, этаж: – 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 86, условный номер 77:07:0007002:11774, назначение: нежилое, площадь 17,7 кв.м, этаж: – 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 87, условный номер 77:07:0007002:11723, назначение: нежилое, площадь 21,1 кв.м, этаж: – 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 88, условный номер 77:07:0007002:11718, назначение: нежилое, площадь 19,2 кв.м, этаж: – 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 89, условный номер 77:07:0007002:11663, назначение: нежилое, площадь 16, 3 кв.м, этаж: – 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 90, условный номер 77:07:0007002:11776, назначение: нежилое, площадь 17,3 кв.м, этаж: -4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 91, условный номер 77:07-0007002:12003, назначение: нежилое, площадь 25,1 кв.м, этаж: -4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 93, условный номер 77:07:0007002:12000, назначение: нежилое, площадь 28,4 кв.м, этаж: -4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 94, условный номер 77:07:0007002:11998, назначение: нежилое, площадь 27,5 кв.м, этаж: -4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 169, условный номер 77:07:0007002:11939, назначение: нежилое, площадь 21,5 кв.м, этаж: -3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8;

– гараж-бокс 170, условный номер 77:07:0007002:11916, назначение: нежилое, площадь 15,8 кв.м, этаж: -3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8;

– гараж-бокс 99, условный номер 77:07:0007002:12140, назначение: нежилое, площадь 14,6 кв.м, этаж: -3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8.

Позиция, согласно которой трансформация инвестиционных прав в недвижимое имущество является основанием для прекращения права залога, является несостоятельной.

Статья 352 ГК РФ, предусматривающая основания прекращения права залога, применительно к залого инвестиционных прав не содержит какого-либо основания его прекращения в случае введения объекта в эксплуатацию и оформления на него права собственности.

Изменение предмета залога в период действия договора залога не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу пп. 3 п. 1 ст. 352 ГК РФ влечет прекращение залога. Гражданский кодекс РФ не требует для сохранения силы договора залога внесения в него изменений, касающихся описания предмета залога и его оценки. По аналогии к данным отношениям применима ст. 76 Закона об ипотеке, согласно которой "при предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства не завершенным строительством объектом и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается". По смыслу указанной статьи договор об ипотеке, предметом которого являлось строящееся жилое здание, без внесения в него каких-либо изменений и дополнений в части описания предмета ипотеки и его оценки и без регистрации таких изменений и дополнений распространяется на построенное жилое здание. (см. п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 N 90 "Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке").

Согласно пп. 1 п. 2 ст. 345 ГК РФ независимо от согласия на это залогодателя или залогодержателя считается находящимся в залоге новое имущество, которое принадлежит залогодателю и создано либо возникло в результате переработки или иного изменения заложенного имущества.

Имущественные права по договору залога трансформировались в недвижимое имущество в силу пп. 1 п. 2 ст. 345 ГК РФ, оформление ипотеки и ее государственная регистрация не произошли по вине ООО «МДК» (см., например, определение Верховного Суда Российской Федерации от 11.03.2016 № 307-ЭС16-667).

Таким образом, если предметом залога являются имущественные (инвестиционные) права, то по окончании строительства здания залог сохраняет силу и его предметом является здание, возведенное в результате завершения строительства, или его часть.

Должником произведено отчуждение части имущественных прав, находящихся в залоге Банка, в пользу физических лиц, которые в настоящее время оформили их в собственность.

Шевяковым Н.О. оформлены в собственность следующие объекты недвижимого имущества:

– помещение, назначение: нежилое, площадь 478,2 кв.м., этаж 9, помещение LXXIII, комната 13, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8., с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:12373;

– помещение, назначение: нежилое, площадь 19,7 кв.м., этаж -4, гараж-бокс 41, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:11698;

– помещение, назначение: нежилое, площадь 22,5 кв.м., этаж -4, гараж-бокс 40, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:11695;

– помещение, назначение: нежилое, площадь 21,1 кв.м., этаж -4, гараж-бокс 46, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:11730;

– помещение, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв.м., этаж -4, гараж-бокс 43, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:11739;

–помещение, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв.м., этаж -4, гараж-бокс 42, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:11707.

Риммером И.В. оформлены права собственности на следующие объекты недвижимого имущества:

– помещение, назначение: нежилое, площадь 637,4 кв.м., этаж 10, помещение LXXVII, комнаты 15, 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8., с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:12374;

– помещение, назначение: нежилое, площадь 20 кв.м., этаж -4, гараж-бокс 36, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8., с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:11689.

Ефременковым Н.В. оформлены права собственности на следующие объекты недвижимого имущества:

– помещение, назначение: нежилое, площадь 100,2 кв.м., этаж 10, помещение LXXVII, комната 14, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:12365;

– помещение, назначение: нежилое, площадь 23,4 кв.м., этаж -4, гараж-бокс 39, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:11672.

Ефременковым В.Н. оформлены права собственности на следующие объекты недвижимого имущества:

– помещение, назначение: нежилое, площадь 78,5 кв.м., этаж 10, помещение LXXVII, комната 13, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8., с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:12367;

– помещение, назначение: нежилое, площадь 21,3 кв.м., этаж -4, гараж-бокс 38, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, с кадастровым (или условным) номером: 77:07:0007002:11711.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, Шевяков Н.О., Риммер И.В., Ефременков Н.В., Ефременков В.Н. возражали против удовлетворения требований в части признания купленного ими имущества залоговым.

Спор о включении в реестр требований кредиторов не является спором об обращении взыскания на заложенное имущество. Закон о банкротстве не предусматривает указания в резолютивной части определения суда о признании обоснованными требований кредитора, обеспеченных залогом, перечня заложенного имущества. Рассматривая требования кредитора, суд определяет вопрос о праве, т.е. наличие неисполненных денежных обязательств, порядок их удовлетворения в рамках дела о банкротстве, наличии или отсутствии прав залогового кредитора.

При выявлении разногласий относительно имущества, на которое подлежит обращение взыскания в рамках процедур банкротства, такие разногласия могут быть разрешены судом в соответствии с ч. 2 ст. 18.1, п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве (см.,

например, постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28.12.2010 по делу № А57-7083/2009).

При этом суд отказывает кредитору в установлении его требований в деле о банкротстве как требований, обеспеченных залогом имущества должника, только в том случае, если заложенное имущество полностью выбыло из владения залогодателя, в том числе в результате его отчуждения. Несмотря на то, полностью или частично выбыло имущество из владения должника, залогодержатель вправе реализовать свое право посредством предъявления иска к владельцу имущества, право залога на которое сохраняется (абз. 4 п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя").

Поскольку исследование вопросов законности выбытия имущества выходит за пределы требования о включении в реестр требований кредиторов должника и учитывая отсутствие необходимости установления объема заложенных прав, а также доказательства наличия предмета залога в натуре, суд признает требование АО «МЕТРОБАНК» как обеспеченное залогом имущества должника.

Согласно п. 4 ст. 137 Закона о банкротстве особенности учета и удовлетворения требований кредиторов третьей очереди по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, определяются ст. 138 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, учитывая, что доказательств прекращения залога в порядке ст. 352 ГК РФ в материалы дела не представлено, суд приходит к выводу о том, что право залогодержателя в установленном порядке не прекратилось, и требование кредитора обоснованно и подлежит учету в реестре кредиторов должника, в том числе как обеспеченное залогом.

Возражения по требованию АО «МЕТРОБАНК» судом отклоняются, поскольку не подтверждены надлежащими доказательствами и не соответствуют материалам дела.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений; обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

В материалы дела представлены достаточные доказательства в подтверждение обоснованности заявленного требования.

Требование АО «МЕТРОБАНК» не является текущим по смыслу п. 1 ст. 5 Закона о банкротстве и заявлено в срок, предусмотренный Законом о банкротстве.

Согласно п. 6 ст. 16 Закона о банкротстве требования кредиторов включаются в реестр требований кредиторов и исключаются из него арбитражным управляющим или реестродержателем исключительно на основании вступивших в силу судебных актов, устанавливающих их состав и размер, если иное не определено настоящим пунктом.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 4, 16, 32, 71, 134, 137 Закона о банкротстве, ст. ст. 64, 65, 67-71, 75, 123, 156, 184, 185, 223 АПК РФ, Арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Признать требование АО «МЕТРОБАНК» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» к ООО «МДК» обоснованным.

Включить требование АО «МЕТРОБАНК» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в размере 485 122 003,83 рублей, в том числе 310 852 710 руб. - основной долг, 142 869 467,56 руб. - проценты за пользование кредитом, 13 345 300,59 руб.- неустойка за просрочку возврата основного долга, 18 054 525,68 руб. – неустойка за просрочку выплаты процентов, в третью очередь реестра требований кредиторов должника ООО «МДК» с учетом положений ст. 137 Закона о банкротстве как обеспеченное залогом имущества.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок с даты изготовления судебного акта в полном объеме.

Судья

А.А. Архипов



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-25906/16-36-46Б

06 декабря 2017г.

Резолютивная часть определения оглашена 29.11.2017.

Полный текст определения изготовлен 06.12.2017.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Архипова А.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Данковцевой Е.Г.,

рассмотрев в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) ООО «М ДЕВЕЛОПМЕНТ ЭНД КОНСТРАКШЕН» (ООО «МДК») (ИНН 7704249773, ОГРН 1027704016174),

заявление ПАО АКБ «Российский капитал» о процессуальном правопреемстве,

в судебном заседании приняли участие: представитель ПАО АКБ «Российский капитал», ГК «АСВ» - Сергеева Ю.В. (паспорт, доверенность от 11.12.15, 29.09.17),

в судебное заседание не явились: конкурсный управляющий – извещен,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 25.04.2017 ООО «МДК» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Латышев Борис Викторович.

В Арбитражный суд города Москвы 17.10.2017 (согласно штампу канцелярии суда) поступило заявление ПАО АКБ «Российский капитал» о процессуальном правопреемстве на ГК «АСВ».

Представитель ПАО АКБ «Российский капитал», ГК «АСВ» поддержал заявление в полном объеме по изложенным в нем основаниям.

Конкурсный управляющий, будучи надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного заседания в порядке ст. 123 АПК РФ, своих представителей в суд не направил, возражения против рассмотрения дела по существу не представил. Дело слушается в его отсутствие в соответствии со ст.156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 02.05.2017 требование АКБ «Российский капитал» (ПАО) к ООО «МДК» признано обоснованным. Требование АКБ «Российский капитал» (ПАО) включено в размере 4 376 974 970,60 руб., из которых 3 690 288 440,77 руб. – ссудная задолженность, 248 880 967,79 руб. – проценты, 437 805 562,04 руб. – пени, в третью очередь реестра требований кредиторов должника ООО «МДК» с учетом положений ст. 137 Закона о банкротстве как обеспеченное залогом.

Указанная задолженность возникла в связи с неисполнением должником обязательств по кредитным договорам на открытие кредитной линии (с лимитом выдачи) от 10.07.2014 №008-КЛ, от 10.07.2014 №90-051/КЛ-14.

Между АКБ «Российский капитал» (ПАО) (цедент) и ГК «АСВ» (цессионарий) заключен договор цессии, согласно которому цедент передает цессионарию права требования задолженности по кредитным договорам на открытие кредитной линии (с

лимитом выдачи) от 10.07.2014 №008-КЛ, от 10.07.2014 №90-051/КЛ-14 в общем размере 4 376 974 970,60 руб.

Согласно п. 1 ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

В соответствии со ст. 384 ГК РФ право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

В силу ч.1 ст. 48 АПК РФ в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении (реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга, смерть гражданина и другие случаи перемены лиц в обязательствах) арбитражный суд производит замену этой стороны ее правопреемником и указывает на это в судебном акте. Правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса.

Согласно 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. Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующие орган или должностное лицо.

Заявление ПАО АКБ «Российский капитал» подтверждено представленными в материалы дела надлежащими доказательствами. Возражений против удовлетворения заявления ПАО АКБ «Российский капитал» о процессуальном правопреемстве на дату настоящего судебного заседания не поступало.

При указанных обстоятельствах, суд производит замену ПАО АКБ «Российский капитал» на его правопреемника ГК «АСВ» с суммой требований в размере 4 376 974 970,60 руб., из которых 3 690 288 440,77 руб. – ссудная задолженность, 248 880 967,79 руб. – проценты, 437 805 562,04 руб. – пени, в деле № А40-25906/16-36-46Б.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 48, 123, 156, 159, 184, 185, 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Удовлетворить ходатайство ПАО АКБ «Российский капитал» о процессуальном правопреемстве.

Произвести замену ПАО АКБ «Российский капитал» на его правопреемника ГК «АСВ» с суммой требований в размере 4 376 974 970,60 руб., из которых 3 690 288 440,77 руб. – ссудная задолженность, 248 880 967,79 руб. – проценты, 437 805 562,04 руб. – пени, в деле № А40-25906/16-36-46Б.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в установленный законом срок.

Судья

А.А. Архипов

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 162 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

