

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости квартиры, площадью 62,3 кв.м., этаж: 6; ,
расположенном по адресу: Калужская обл., Козельский р-н,
г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24

Заказчик оценки:	Конкурсный управляющий НАО «Управление Строительства и Технологического Инжиниринга» Латышев Борис Викторович
Дата оценки:	14.12.2020 г.
Дата составления отчета об оценке:	18.12.2020 г.
Порядковый номер отчета об оценке:	Н-1757-2020
Вид стоимости:	Рыночная
Назначение:	Результаты оценки будут использованы в соответствии с требованиями п.п.2, ст.201.5, п.1 ст.201.13 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Борис Викторович!

В соответствии с Договором 19.09.2019 г. на проведение оценки нами произведена оценка рыночной стоимости квартиры, площадью 62,3 кв.м., этаж: 6; адресу: Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1, №2, №3, №7, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ».

Никакие части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании представленной информации оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость квартиры, площадью 62,3 кв.м., этаж: 6; адресу: Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24, на дату оценки 14.12.2020 г. с учетом округления (менее 1%) допустимой математической погрешности при расчетах, составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается) ¹
1	Квартира, площадью 62,3 кв.м., этаж: 6; адресу: Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24	1 316 600
	ИТОГО:	1 316 600
	Справочно: стоимость 1 кв.м.	21 133,25

Мнение оценщика относительно той цены, по которой могла бы совершиться сделка, соответствующая целям оценки, а также принятым допущениям и ограничениям.

Вся используемая оценщиком информация считается достоверной, однако в текущей рыночной ситуации невозможно гарантировать абсолютную точность данных. Когда информации недостаточно или погрешность входящих данных велика – тогда становятся нецелесообразными количественные методы расчета, и оценщик считает оправданным применение любых доступных качественных методов. Такой подход к расчету позволяет не вводить читателя в заблуждение кажущейся точностью математических вычислений и не должен рассматриваться как недостаточный или ущербный.

Все необходимые расчеты, объяснения, исследования и т.д., приведены в соответствующих разделах отчета.

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

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»



/Стойко Т.В./

¹ НК РФ Статья 149. Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения): Реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них. (пп22 введен Федеральным законом от 20.08.2004 №109-ФЗ)

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Описание объекта оценки	Тип помещения	Количество комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м.
	Квартира	3	6	62,3
Описание здания	Наличие неувержденной переданировки/переустройства		Наличие обременений	
	Зарегистрировано		Характер обременений	
Цель оценки	Тип/серия дома	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта
	Панельный	9	1989	Физический износ здания, %
Предполагаемое использование результатов оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.
	Калужская обл.	Козельский р-н	г. Сосенский	мкр. Победный, д. 18, кв. 24
Заказчик оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки			
	Результаты оценки будут использованы в соответствии с требованиями п.п.2, ст.201.5, п.1 ст.201.13 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»			
Основание оценки	Конкурсный управляющий НАО «Управление Строительства и Технологического Инжиниринга» Латышев Борис Викторович			
	Договор от 19.09.2019 г. на проведение оценки			
Исполнитель оценки	Организационно-правовая форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН
	Общество с ограниченной ответственностью	«Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»	236000, г. Калининград, ул. Дзюнского, 18, тел. 8-4012-777222	ОГРН 1023900993786 (17.10.2002 г.)
Сведения об оценщиках, выполнявших оценку	Резюме документов оценщика			
	Стаж работы (лет)	Наименование СРО	полна обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Тимофеев Николай Николаевич (оценщик)	8	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ».	Сраховой дом «ВСК».	Диплом ИП-1 № 041500 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации - РМЦПК», 2007 г.
	515	Свидетельство С-0845 от 22.07.2020 г.	№ 19670В4000247 от 15.11.2019 г.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №015065-1 от 05.10.2018 г.
Даты	Осмотр объекта оценки		Оценки	Составление отчета об оценке
	19.11.2020	19.11.2020	14.12.2020	14.12.2020
Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	1 316 600	Не применялся	Не применялся	
Рыночная стоимость (в рублях)				
1 316 600 (Один миллион триста шестнадцать тысяч шестьсот) рублей.				



Оценщик Тимофеев Н.Н. /

2. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	1
2. ОГЛАВЛЕНИЕ.....	4
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ.....	7
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ.....	12
6.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И АНАЛИЗ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....	12
6.2.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....	14
6.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....	15
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	16
7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	16
8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	16
9.1. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	16
9.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	17
9.3. ПРИМЕНИМОСТЬ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	18
9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	19
9.4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	21
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	27
11.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ.....	27
11.2. АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	28
11.3. СТРАНИЦЫ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ПО ПРОДАЖЕ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ.....	30
11.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ.....	34
11.5. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ.....	39

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Задание на оценку	
Состав объекта оценки:	Квартира, площадью 62,3 кв.м., этаж: 6; адресу: Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24
Вид права:	Собственность
Ограничения (обременения) права:	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение действий по регистрации в отношении квартиры, расположенной по адресу: Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки будут использованы в соответствии с требованиями п.п.2, ст.201.5, п.1 ст.201.13 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	14.12.2020 г.
Дата осмотра:	19.11.2020 г.
Срок проведения оценки:	19.11.2020 г.- 18.12.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Достоверность отчета: Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах допущений, ограничений и лимитирующих условий, приведенных в настоящем отчете. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта (объектов) оценки действительно только на дату оценки. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета по оценке. ✓ Описание имущества и права собственности: Оценка проводилась, исходя из полных прав собственности на имущество. Оценка рыночной стоимости для прав собственности на оцениваемое имущество подразумевает не учет наличия или отсутствия таких прав на объект (объекты) оценки, а принятие допущения наличия таких прав для проведения расчетов по определению рыночной стоимости. Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.: запрещение сделок с имуществом. Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях, установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. Для проведения настоящей оценки принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от каких либо ограничений и обременений. Имущественные права на объект (объекты) оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. ✓ Скрытые характеристики или дефекты: Исходные данные, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Использованные факты соответствуют действительности в пределах тех сведений, которыми Оценщик располагал на момент оценки. Все данные, использованные в расчетах по определению стоимости объекта оценки, находятся в архиве Оценщика. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все рисунки, обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки в отчет включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о предмете оценки. ✓ Положение об ответственности: Размер вознаграждения Оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки и действует непредвзято и без предубеждений. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующее изменение социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость объекта (объектов) оценки, за описание правового состояния объекта (объектов) оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности. ✓ Особые условия: Оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки нормам и правилам, установленным действующим законодательством. ✓ Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них: Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в 	

любой форме – электронной, механической, фотоконии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки. Права на настоящий отчет, после выполнения условий договора, полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с Оценщиком. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные, об Оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика. Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации: наименование, квалификацию и статус Оценщика; ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка; дату оценки; все принятые условия, допущения, и ограничения имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете; выводы и заключения о проведенной оценке. Другие сведения, являющиеся важными, по мнению Заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.

- ✓ **При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется.**

Сведения об объекте оценки

Назначение	Жилое
Текущее использование	Используется по назначению
Кадастровый/условный номер	40:10:030206:89
Сегмент рынка недвижимости	Рынок жилой недвижимости
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Не предоставлена
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не предоставлена

Данные об отчете

Дата составления отчета	18.12.2020 г.
Иностранная валюта, используемая в оценке	Не используется
Основание для проведения оценки	Договор от 19.09.2019 г. на проведение оценки

Данные о юридическом лице, с которым у Оценщиков заключен трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА».
Адрес местонахождения	236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18.
Реквизиты	ИНН 3906095790. ОГРН 1023900993786, дата присвоения ОГРН 17.10.2002 г.
Сведения о страховом полисе	Страховой дом «ВСК». Страховой полис № 20670В400035 от 11.03.2020 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2020 г. по 17.03.2021 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.	Требование о независимости выполнено.
---	---------------------------------------

Данные об Оценщике

Ответственные исполнители (лица, подписавшие Отчет)	Тимофеев Николай Николаевич (Оценщик)	<p>Диплом ПП-I № 041500 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации - РМЦПК», 2007 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №015065-1 от 05.10.2018 г.</p> <p>Включён в реестр членов Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ». Свидетельство С-0845 от 22.07.2020 г.</p> <p>Страховой дом «ВСК». Страховой полис №19670В4000247 от 15.11.2019 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 21.11.2019 г. по 20.11.2020 г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: 8 лет.</p> <p>Номер контактного телефона: 8-4012-777-222.</p> <p>Почтовый адрес: 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18.</p> <p>Адрес электронной почты: info@777222.ru.</p>
---	---------------------------------------	---

Данные о Заказчике	
Наименование:	Непубличное Акционерное Общество «Управление Строительства и Технологического Инжиниринга» в лице конкурсного управляющего Латышева Бориса Викторовича
Реквизиты:	ИНН 7716653652 КПП 771601001 ОГРН 1097746740156, Дата присвоения ОГРН: 23.11.2009
Адрес:	129343, Москва, проезд Серебрякова, дом 14, строение 15

Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен в таблице.

Таблица 1 Перечень документов

№	Наименование	Вид	Источник
1	Выписка из ЕГРН от 19.10.2018 г. № 00-00-4001/5014/2018-72590	Копия	Заказчик
2	Инвентаризационная опись основных средств от 22.08.2019 г.	Копия	Заказчик
3	Постановление 09АП-1001-2019 Девятого арбитражного апелляционного суда г. Москвы от 16 мая 2019 г. по делу А40-93826/17	Копия	Заказчик
4	Дополнительное определение Арбитражного суда города Москвы от 15 марта 2019 г. по делу А40-93826/17-178-141Б	Копия	Заказчик
5	Договор залога (ипотеки) недвижимого имущества № 03-01/16-31 от 20.01.2016 г.	Копия	Заказчик

Наименование стандартов оценки и методических рекомендаций, область их применения

Таблица 2 Перечень стандартов оценки

№	Наименование стандарта	Обоснование
1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает состав объектов оценки, общие термины, вводит требования к проведению оценки, устанавливает срок действия отчета об оценке.
2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает цели оценки, виды стоимостей, области их применения.
3	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
4	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.	Стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости; развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, №2, №3.
5	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»	Стандарты предназначены для оценки стоимости имущества в Российской Федерации. Описывают все виды оценочной деятельности, требования к содержанию и изложению отчета об оценке, а также прочие сведения, необходимые для проведения оценки

4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ

Нормативное обоснование проведения оценки

Проведение оценки имущества в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 6:

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

Описание понятий применяемых видов стоимостей

Определение термина рыночная стоимость приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 3:

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

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

Основные понятия

При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским кодексом РФ. В частности, статья 209 главы 13 части первой ГК РФ раскрывается содержание права собственности:

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

Оценщик выполняет оценку прав собственности на оцениваемый объект в предположении, что все документы, подтверждающие права собственности существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Общие сведения

Объект оценки представляет 3-к квартиру, состоящую из трёх жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Квартира расположена на 6 этаже 9-этажного жилого дома

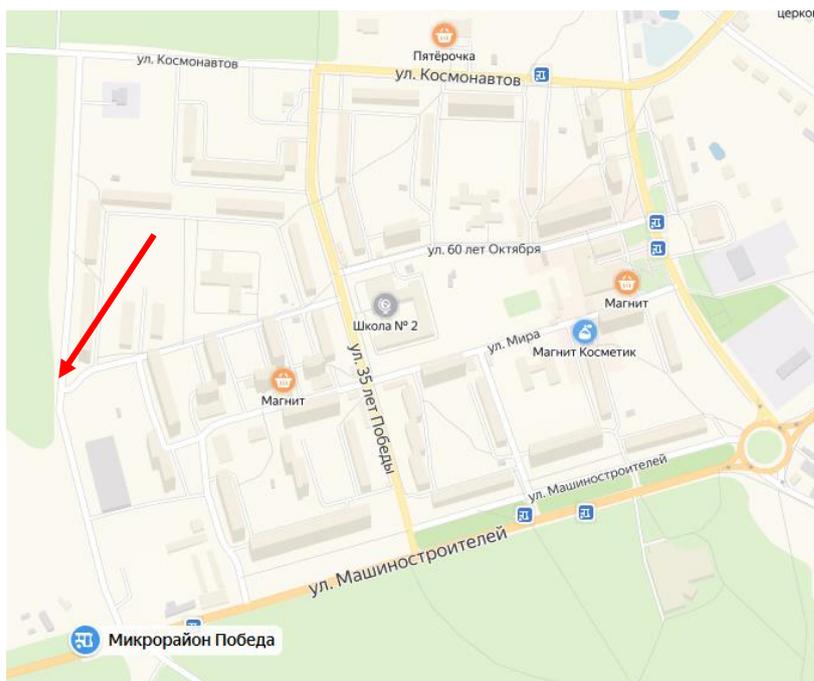
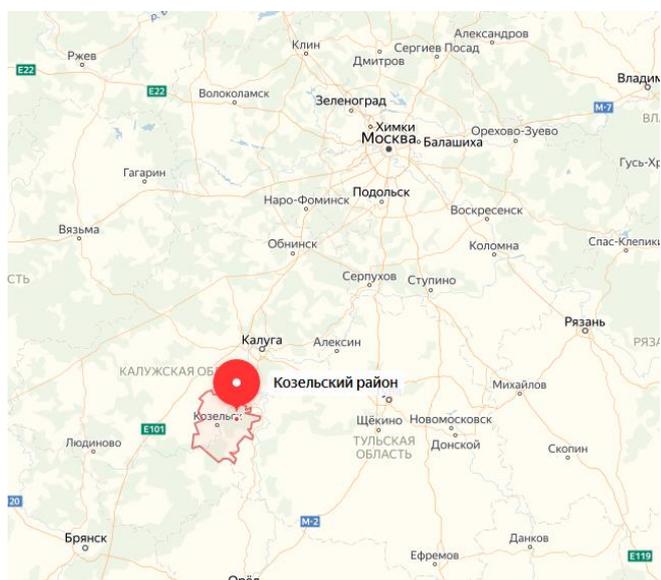
Адрес (местонахождение) объекта оценки: Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24

Текущее использование: На дату оценки объекты оценки не используются.

Описание местоположения объекта оценки

Целью настоящего раздела отчета является анализ характеристик местоположения, определяющих (или оказывающих влияние) на концепцию объекта, его привлекательность для конечных потребителей (пользователей/посетителей/покупателей и т.д.).

Рисунок 1 Местоположение объектов оценки на карте Козельского района Калужской области (Яндекс)



Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Таблица 3 Общее описание строительных конструкций и инженерных систем зданий, в которых находятся объекты оценки

Наименование	Описание
Адрес	Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24
Форма права	Собственность
Назначение	Жилое
Использование	Используется по назначению
Расположение	Встроенное
Литера (номер) на плане	-
Вид из окна	Прилегающая территория
Подъезд	Нет информации
Фасад дома	Нет информации
Состояние квартиры	Бюджетный тип отделки
Физический износ дома, %	31% на 2020 г.
Год капитального ремонта дома	-
Качество обустройства двора	Типовое
Технические сведения	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	1989 г.
Группа капитальности	н/св
Этаж/Этажность	6/9
Высота, м.	2,60
Общая площадь квартиры, кв.м.	62,3
Площадь с холодными помещениями, кв.м.	62,3
Жилая площадь, кв.м.	Нет информации
Площадь кухни, кв.м.	Нет информации
Конструктивные элементы	По данным https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6719862 и визуального осмотра
Фундамент	Ленточный
Наружные стены	Панельный
Перегородки	Панельные
Перекрытия	Железобетонные панели
Крыша	Плоская наплаваемая. Покрытие из рулонных материалов
Полы	
в жилых комнатах	ДВП
в кухне	Линолеум
в ванной	Нет информации
в других помещениях	Линолеум
Проемы	
оконные	Деревянные сдвоенные рамы с остеклением
дверные	Входная металлическая, межкомнатные ДСП с остеклением
Отделка стен	
в жилых комнатах	Обои
в кухне	Обои
в ванной	Нет информации
в других помещениях	Вагонка, обои
Отделка потолков	
в жилых комнатах	Обои
в кухне	Обои
в ванной	Нет информации
в других помещениях	Обои
Инженерные коммуникации	
Отопление	Центральное
Водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное

Наименование	Описание
Канализация	Центральная
Горячее водоснабжение	Центральное
Газоснабжение	отсутствует
Балкон / лоджия	Имеется.
Конструктивные элементы	Физическое состояние
Полы	
в жилых комнатах	удовлетворительное
в кухне	удовлетворительное
в ванной	удовлетворительное
в других помещениях	удовлетворительное
Проемы	
оконные	удовлетворительное
дверные	удовлетворительное
Отделка стен	
в жилых комнатах	удовлетворительное
в кухне	удовлетворительное
в ванной	удовлетворительное
в других помещениях	удовлетворительное
Отделка потолков	
в жилых комнатах	удовлетворительное
в кухне	удовлетворительное
в ванной	удовлетворительное
в других помещениях	удовлетворительное

Данные <https://rosreestr.gov.ru/>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	40:10:030206:89
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	15.11.2010
Этаж:	6
Площадь ОКС'а:	62,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1837446,92
Дата внесения стоимости:	27.11.2015
Дата утверждения стоимости:	08.10.2015
Дата определения стоимости:	27.11.2015
Адрес (местоположение):	Калужская область, р-н Козельский, г Сосенский, мкр Победы, д 18, кв 24
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Дата обновления информации:	22.11.2020
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	4966
Кадастровый номер:	40:10:030206:0:5/17
Условный номер:	40-40-10/002/2005-366
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 40-40-10/003/2011-227 от 24.02.2011 (Собственность)	№ 40:10:030206:89-40/001/2017-1 от 27.09.2017 (Запрещение регистрации)
	№ 40:10:030206:89-40/001/2017-2 от 28.09.2017 (Запрещение регистрации)
	№ 40:10:030206:89-40/010/2019-39 от 04.12.2019 (Запрещение регистрации)
	№ 40:10:030206:89-40/056/2020-41 от 20.11.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 40:10:030206:89-40/104/2020-42 от 20.11.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 40:10:030206:89-40/104/2020-43 от 20.11.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 40:10:030206:89-40/104/2020-44 от 20.11.2020 (Запрещение регистрации)

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ

Основные экономические и социальные показатели развития России в январе-октябре 2020 г.

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь-октябрь-2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.	Справочно		январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		94,1	103,8	96,9	104,3	106,4	103,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	899,1	93,4	69,6	101,8	105,4	75,5	104,1
Грузооборот транспорта, млрд т·км	469,9	96,0	105,2	94,2	100,3	105,3	101,1
в том числе железнодорожного транспорта	223,2	100,4	105,2	96,8	99,9	104,5	100,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2976,5	97,6	102,1	95,4	101,9	101,4	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	770,9	86,6	99,1	81,9	101,1 ³⁾	100,8 ³⁾	100,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,0	100,4	103,1	103,8	100,1	104,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,7	100,3	95,9	95,1	99,8	104,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7 ⁴⁾	135,0	98,3	123,7	96,3	103,1	94,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,5 ⁴⁾	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.	102,2	96,9	103,2

Источник: Федеральная служба государственной статистики

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125

6.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Геополитическое положение

Калужская область — субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа⁷⁾.

Калужская область расположена в центре Европейской части России.

В XIV веке часть Калужских земель находилась под управлением Великого княжества Московского. С 1796 по 1929 год Калужская губерния являлась самостоятельной административно-территориальной единицей в составе Российской Империи и РСФСР.

Калужская область образована в 1944 году. Граничит с Москвой, Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

Площадь - 29 777 км²

Население - 1 009 377⁶⁾ чел. (2019), плотность населения — 33,90 чел./км² (2019), удельный вес городского населения: 76,21⁸⁾ % (2018)

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД.

Численность населения области по данным Росстата составляет **1 009 377** чел. (2019).

Плотность населения — **33,90** чел./км² (2019). Городское население — **76,21** % (2018).

Административно-территориальное деление

Основная статья: **Административно-территориальное деление Калужской области**

Административно-территориальное устройство

- 24 района
- 2 города областного значения

Муниципальное устройство

Количество муниципальных образований (на 1 января 2018 года) — 310, в том числе:

- городских округов — 2
- муниципальных районов — 24
- городских поселений — 28
- сельских поселений — 258

Экономика

Калужская область — один из самых экономически развитых субъектов РФ. Регион занимает лидирующие позиции в России по темпам роста промышленности, объёмам инвестиций на душу населения, темпам роста реальных доходов населения и уровню ежегодно внедряемых в производство передовых технологий. Основа роста — высокое качество управления, грамотная инвестиционная политика и профессионально выстроенная программа поддержки традиционных производств. Размещение в индустриальных парках и особой экономической зоне промышленно-производственного типа (ОЭЗ ППТ) «Калуга», налоговые льготы и поддержка институтов развития создают благоприятный режим для ведения любого бизнеса.^[источник не указан 264 дня]

Свои проекты в регионе реализуют крупнейшие международные концерны: Volkswagen, Volvo, Peugeot, Citroen, Mitsubishi, GE, Samsung, Continental, Berlin-Chemie/Menarini, Novo Nordisk, STADA CIS и др. Активно развиваются предприятия, представляющие традиционные сектора экономики, — это производители турбогенераторов и газотурбинных двигателей, железнодорожной техники, строительных материалов, электроники, оптики и многого другого. Создаются новые высокотехнологичные производства, занимающиеся исследованиями и разработками в различных сферах: от ядерных технологий, авиации и космонавтики до нано-механики и очистки воды.

Промышленность

Экономическая политика, которая проводится в Калужской области, изменила структуру промышленного комплекса, создала условия для появления высокотехнологичных производств. В 2017 году промышленные предприятия области выпустили продукции на сумму 714,5 млрд рублей. В области сконцентрировано 2900 крупных промышленных производств. Они формируют порядка 35 % ВРП и обеспечивают более половины налоговых поступлений в областной бюджет. В промышленности работает почти треть населения области.

Традиционно основу промышленности региона составляет машиностроительный комплекс. С 2006 года объём промышленного производства в Калужской области вырос в два с половиной раза. За январь-сентябрь 2017 года рост промышленного производства в Калужской области составил 113,2 %

Сосенский — город (с 1991) в Калужской области, основан в 1952 году в связи с разработкой шахт в Подмосковном угольном бассейне.

Население — 10 628 чел. (2018).

Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» городское поселение «Город Сосенский» включено в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода), в которых имеются риски ухудшения социально-экономического положения».

Экономика

- Филиал ФГУП «Научно-производственный центр автоматизации и приборостроения имени академика Пилюгина Н.А» - «Сосенский приборостроительный завод».
- ОАО «Спецлит» — завод, основной деятельностью которого является изготовление деталей и заготовок из сплавов металлов, произведённых путём точного литья по выплавляемым моделям.
- ЗАО «Стройдеталь» — завод строительных материалов (не действует).
- ЗАО «Союзспецснащение» — предприятие по разработке и продаже спецснаряжения, спецодежды, спецавто и прочее для различных служб.
- АО «РЕКАСТ» — предприятие по производству сотового наполнителя.
- Сосенская средняя школа № 1 (МКОУ "СОШ№1" г.Сосенский).
- Сосенский радиотехнический техникум.
- Сосенская средняя школа № 2.
- Сосенская детская музыкальная школа.
- Сосенская школа-интернат.
- Детский реабилитационный центр «Ровесник».
- ДЮСШ.
- Супермаркеты (три "Пятерочка", один "Дикси", два "Магнит" на июль 2017 года).

- Центр детского творчества.
- Культурно-досуговый центр "Прометей".

6.2.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 4 Основные экономические и социальные показатели развития Калужской области в январе-октябре 2020 г.

	Октябрь 2020г.	Октябрь 2020г. в % к		Январь-октябрь 2020г.	Январь-октябрь 2020г. в % к январю-октябрю 2019г.	Справочно январь-октябрь 2019г. в % к январю-октябрю 2018г.
		октябрю 2019г.	сентябрю 2020г.			
Индекс промышленного производства	x	90,0	113,0	x	96,1	106,9 ¹⁾
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	1875,8	106,8	15,3	49734,4	107,0	113,2
Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство» млн руб.	5738,4	111,5	46,8	54056,2	118,8	78,7
Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км	48,9	127,9	98,4	386,7	124,2	125,0
Оборот розничной торговли, млн руб.	18530,6	98,7	100,4	175215,6	97,4	102,9
Объем платных услуг, млн руб.	4028,8	90,8	99,9	39304,0	86,7	100,2
¹⁾ Данные по месяцам и периодам за 2019г. уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с отчета за январь 2020г. на новый 2018 базисный год.						
	Октябрь 2020г. в % к			Январь-октябрь 2020г. в % к январю-октябрю 2019г.	Справочно октябрь 2019г. в % к декабрю 2018г.	
	октябрю 2019г.	сентябрю 2020г.	декабрю 2019г.			
Индекс потребительских цен на товары и услуги	105,0	100,9	104,0	103,4	101,6	
Индекс цен производителей промышленных товаров	100,4	100,4	101,5	100,1	104,1	
	Сентябрь 2020г.	Сентябрь 2020г. в % к		Январь-сентябрь 2020г.	Январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г.	Справочно январь-сентябрь 2019г. в % к январю-сентябрю 2018г.
		сентябрю 2019г.	августу 2020г.			
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек ¹⁾	511,6	x	x	x	x	x
Общая численность безработных, тыс. человек ¹⁾	28,2	x	x	x	x	x
Начисленная средняя заработная плата одного работника номинальная, руб.	42595,6	103,6	105,2	42257,2	104,3	106,7
реальная	x	99,5	105,3	x	101,1	101,7
¹⁾ Данные выборочного обследования рабочей силы (скользящая средняя за июль-сентябрь 2020г.).						

Источник: <https://gks.ru/region/doc1146/Main.htm>

Объект оценки представляет собой квартиру, площадью 62,3 кв.м., этаж: 6; адресу: Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24, и относится к рынку жилой недвижимости Калужской области.

6.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Текущий анализ рынка недвижимости Калужской области позволяет утверждать, что затянувшийся с конца 2015 года кризис ликвидности преодолен. «Дно» на рынке недвижимости уже достигнуто. Строительные компании в основном либо обанкротились, либо сняли квартиры с продаж до лучших времен или приостановили строительство, поэтому в перспективе на рынке ожидается оживление. Больше всего пострадали от кризиса последних лет калужские застройщики и владельцы элитного жилья, использующего его как доходное.

Основной объём текущего предложения на покупку жилья приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 99,8% жилых единиц. На блокированные дома (таунхаусы) приходится 0,2% жилых единиц. Строительство домов с апартаментами на территории Калужской области не ведется.

РАЙОН/НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ	СТРОЯЩИХСЯ ДОМОВ		ЖИЛЫХ ЕДИНИЦ		СОВОКУПНАЯ С ЖИЛЫХ ЕДИНИЦ	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Калуга	92	55,1%	11685	57,1%	600648	58,4%
Обнинск	20	12%	3713	18,2%	194209	18,9%
Чижовка (в составе г.о.Калуга)	21	12,6%	2920	14,3%	123463	12%
Малоярославецкий	7	4,2%	776	3,8%	44490	4,3%
Малоярославец	7	4,2%	776	3,8%	44490	4,3%
Боровский	16	9,6%	760	3,7%	34805	3,4%
Кабицыно	7	4,2%	440	2,2%	18877	1,8%
Белкино	5	3%	253	1,2%	13473	1,3%
Балабаново	4	2,4%	67	0,3%	2455	0,2%
Сухиничский	1	0,6%	221	1,1%	13893	1,4%
Верховая	1	0,6%	221	1,1%	13893	1,4%
Ферзиковский	6	3,6%	264	1,3%	10928	1,1%
Ястребовка	6	3,6%	264	1,3%	10928	1,1%
Жуковский	4	2,4%	112	0,5%	5563	0,5%
Жуков	3	1,8%	60	0,3%	3774	0,4%
Белоусово	1	0,6%	52	0,3%	1789	0,2%
	167	100%	20451	100%	1027999	100%

Объём вторичного рынка Калуги составляет 6,9 тысяч квартир совокупной площадью 360,9 тысяч кв.м. и общей стоимостью 19,8 млрд рублей. При этом наибольший объём предложения приходится на двухкомнатные квартиры — 38,8%.

ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ	33,5%	2,3 тыс.	4,7 млрд. руб.	83,5 тыс. м ²
ДВУХКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ	38,8%	2,7 тыс.	7,5 млрд. руб.	138,2 тыс. м ²
ТРЕХКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ	23,2%	1,6 тыс.	6,1 млрд. руб.	112,1 тыс. м ²
МНОГОКОМНАТНЫЕ КВАТИРЫ	4,4%	307	1,4 млрд. руб.	27,2 тыс. м ²

Средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке составляет — 47,2 тысяч рублей за кв. м, на вторичном — 54,4 тысяч рублей за кв. м. Устанавливая цены на квартиры в новостройках, застройщики, как правило, руководствуются принципом — чем выше комнатность квартиры, тем меньше стоимость 1 кв. м. Исключение составляют многокомнатные квартиры локального рынка. Предложение 3-х и 4-х комнатных лотов на рынке ограничено. При этом 3-х комнатные квартиры представлены не во всех ЖК, однако их доля высока в проектах бизнес-класса, где стоимость жилья в целом выше, что объясняет высокую среднюю стоимость трехкомнатных квартир в новостройках относительно других вариантов комнатности по сравнению с показателями на вторичном рынке.

<https://regnum.ru/news/society/2367584.html>

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наиболее эффективное использование участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Исполнителя в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Следовательно, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования должно соответствовать вышеупомянутым критериям.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Вывод

Сохранение текущего использования объектов следует считать наиболее эффективным вариантом, то есть в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

Оценка стоимости включала в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых, позволило достаточно надежно и обосновано, определить стоимость объекта оценки. Далее приводится краткий перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке:

Договор на оказание услуг по оценке должен содержать: основания заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о наличии лицензии на осуществление оценочной деятельности.

Постановка задания на оценку:

Идентификация оцениваемого актива. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Описание и анализ объекта оценки:

Местоположение, состав и техническое состояние оцениваемого имущества. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость:

Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке:

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО №№1,2,3,7 оценка производится с использованием трех подходов: сравнительного, затратного, доходного.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Расчеты по определению стоимости:

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО №№1,2,3,7 оценка производится с использованием трех подходов: сравнительного, затратного, доходного. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подготовка отчета об оценке:

Согласование полученных различными подходами результатов расчета, в отчет об оценке.

9.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Затратный подход

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

9.3. ПРИМЕНИМОСТЬ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Затратный подход

Многолетняя практика показывает, что для рынка жилой недвижимости расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости. В затратном подходе для встроенного помещения жилого назначения невозможно учесть стоимость земельного участка, так как объект является встроенным и находится в многоэтажном жилом доме. Также, невозможно произвести расчет затрат на отдельно взятое помещение, так как оно должно быть построено в совокупности с другими факторами (строительство всего здания). Стоимость земельного участка (влияние местоположения на рыночную стоимость помещения) косвенно учитывается в сравнительном подходе через подбор аналогов по району (микрорайону) расположения или подбора таких же встроенных аналогов. Поэтому при определении рыночной стоимости оцениваемого встроенного помещения **затратный подход не применяется**.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. При анализе рынка жилой недвижимости **Оценщики выявили возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке была получена информация о ценах предложения по объектам-аналогам**.

Доходный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Стоимость объекта оценки доходным подходом определяется на базе предположения о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму, превышающую текущую стоимость будущих доходов от владения этим объектом за весь остаточный срок его экономической жизни. Данный подход считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий средства в объект, ориентируется, в конечном счете, на поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль. Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Подход прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными денежными потоками.

Подход дисконтирования будущих доходов наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки. Для оценки объектов недвижимости обычно рассчитывается текущая стоимость доходов, которые будут получены в будущем от сдачи в аренду оцениваемого объекта. По результатам проведенного анализа Оценщикам не удалось найти достаточное количество объектов-аналогов, сопоставимых по своим количественным и качественным характеристикам с оцениваемым объектом недвижимости, за который определяется арендная плата. Схема аренды жилья до сих пор является не отработанной, в связи с этим многие квартиры сдаются в аренду не официально. На рынке не достаточно данных о месячной стоимости найма (аренды) и порядке оплаты, в том числе коммунальных платежей и разнообразных счетов. Недостатки доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий. В рамках данного Отчета об оценке Оценщик посчитал невозможным использование доходного подхода при определении стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Итоговый расчет

После проведения расчетов несколькими подходами, проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом, для результата, полученного по каждому из примененных подходов к оценке, рассчитывается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на полученные для них весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки.

Ввиду того, что для расчета рыночной стоимости объекта оценки применялся только один подход к оценке – сравнительный, проводить согласование стоимости нет необходимости. Стоимость, полученная сравнительным подходом, будет являться итоговой рыночной стоимостью и методу сравнения продаж присваивается весовой коэффициент равный 100%.

9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие сведения

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы на рынке или выставлены на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- ✓ метод валовой ренты;
- ✓ метод сравнительного анализа продаж.

В данном отчете был применен метод сравнительного анализа продаж, по причине большей объективности расчетов т.к. метод валовой ренты:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости, что не совпадает с текущей послекризисной ситуацией на рынке недвижимости;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

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

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- ✓ Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- ✓ Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- ✓ Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- ✓ Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- ✓ Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и аналогами, принятыми для сравнения.

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Последовательность внесения поправок

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

1. **передаваемые имущественные права,**
2. **условия финансирования,**
3. **условия продажи,**
4. **состояние рынка,**
5. местоположение,
6. физические характеристики,
7. экономические характеристики,
8. характер использования,
9. компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие поправки.

Условия сравнения объектов

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 кв.м. общей площади объектов сравнения. Сравнение объектов по стоимости общей площади применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости строительства и недвижимости в регионе. Данный показатель показывает типичные строительные затраты на объект, а сравнение полезной и общей площадей объекта, позволяет определить его функциональное соответствие, отличия присущие конкретному проекту здания.

Согласно ФСО - 1 п. 22а: Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком.

Обоснование выбора единиц сравнения приведено далее в таблице.

Критерий выбора	Источник
«Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа... Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке (п.5.21)» «Оценщик должен:...выбрать имеющие отношение к делу единицы сравнения (например, ...цена комнаты, ...мультипликатор дохода или число лет окупаемости покупки или др.) и разработать сравнительный анализ для каждой единицы (п.5.23.3)»	(12) ССО РОО 3-01-2005. Методическое руководство по оценке №1 (МР-1). Оценка стоимости недвижимого имущества.
«Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.»	(10) Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.
«На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения (стр.191)»	(2) Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.
«Учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость» (стр.226).	(1) Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

Критерий выбора	Источник
Автором описывается «опасность неумышленного «удвоения» поправок при традиционном рыночном подходе, когда имеется взаимосвязь единиц сравнения», например площади квартиры и количества спален (стр. 144).	(8) Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.–М.:РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.–231 с.:ил., табл, граф.

Таким образом, можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. 1 кв.м. (единица сравнения) используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка исходя из объявлений предложений о продаже (аренде) объектов, аналитические статьи, например: цены предложения помещений коммерческого назначения приводятся в рублях за 1 кв.м.
2. 1 кв.м. (единица сравнения) является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. 1 кв.м. (единица сравнения) является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

9.4.1.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. Поэтому основным источником сведений являются данные по предложениям на продажу (офертам) аналогичных объектов. Для проведения сравнительного анализа для оцениваемого объекта были отобраны несколько объектов аналогичного (жилого) назначения, сопоставимых с объектом оценки по элементам сравнения. Стоимость квартиры рассчитывается путём умножения стоимости 1 кв.м. метра, полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта.

Аналоги

Выбор аналогов для проведения расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по элементам сравнения. Так как дата оценки является ретроспективной, то оценщик при выборе аналогов рассматривал предложения по продаже сопоставимых объектов в течение полугода до даты оценки. Для расчета выбраны предложения по продаже наиболее сопоставимых объектов. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

Таблица 5 Расчет стоимости 3-комнатной квартиры, площадью 62,3 кв.м., этаж: 6, по адресу: Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24, методом сравнения продаж

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	
Цена продажи объекта	руб.		1 350 000	1 500 000	1 390 000	1 450 000
Общая площадь	кв.м.	62,3	66,7	63,0	58,5	67,0
Корректировки						
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		20 240	23 810	23 761	21 642
Передаваемые права на недвижимость		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		20 240,0	23 810,0	23 761,0	21 642,0
Условия финансирования		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		20 240,0	23 810,0	23 761,0	21 642,0
Условия продажи		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		-5,50	-5,50	-5,50	-5,50
Скорректированная цена	руб./кв.м.		19 127,0	22 500,0	22 454,0	20 452,0
Условия рынка		<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		19 127,0	22 500,0	22 454,0	20 452,0
Местоположение		<i>Россия, Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24</i>	<i>Калужская область, Козельский р-н, Сосенский, ул. Микрорайон Победы, 22</i>	<i>Калужская область, Козельский р-н, Сосенский, ул. Микрорайон Победы, 44</i>	<i>Калужская область, Козельский р-н, Сосенский, ул. Машиностроителей, 3</i>	<i>Калужская область, Козельский район, Сосенский, Победы микрорайон</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		19 127,0	22 500,0	22 454,0	20 452,0
Физические характеристики:						
Общее состояние		<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		19 127,0	22 500,0	22 454,0	20 452,0
Инженерные коммуникации		<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		19 127,0	22 500,0	22 454,0	20 452,0
Отделка		<i>бюджетный тип отделки</i>	<i>бюджетный тип отделки</i>	<i>бюджетный тип отделки</i>	<i>бюджетный тип отделки</i>	<i>бюджетный тип отделки</i>
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		19 127,0	22 500,0	22 454,0	20 452,0
Масштаб объекта		62,3	66,7	63,0	58,5	67,0
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	
Скорректированная цена	руб./кв.м.		19 127,0	22 500,0	22 454,0	20 452,0
Этажность		6/9	6/9	4/9	8/9	6/9
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		19 127,0	22 500,0	22 454,0	20 452,0
Использование		3-к. квартира	3-к квартира	3-к квартира	3-к квартира	3-к квартира
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		19 127,0	22 500,0	22 454,0	20 452,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		19 127,0	22 500,0	22 454,0	20 452,0
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		1 113,0	1 310,0	1 307,0	1 190,0
то же в % от цены продажи	%		5,5	5,5	5,5	5,5
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./кв.м.		1 113,0	1 310,0	1 307,0	1 190,0
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		5,5	5,5	5,5	5,5
Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)	1,00	2	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Коэффициенты по общей валовой коррекции	3,78		0,945	0,945	0,945	0,945
по общей валовой коррекции (расчет)	100,00%		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.	21 133,25				
Стоимость объекта оценки	руб.	1 316 600,00				

Комментарии к расчету

Передаваемые имущественные права

Собственность.

Объекты, принятые для сравнения, имеют аналогичные права. Корректировка не проводится.

Условия финансирования

Условия финансирования всех объектов одинаковые – оплата наличным или безналичным расчетом. Корректировка не проводится.

Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Объекты оценки и объекты-аналоги представляют собой квартиры в типовых жилых домах массовой советской постройки, поэтому в качестве скидки на торг применяется среднее значение скидки на цены предложений жилья массовой советской постройки на активном рынке в размере 5,5% (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

Условия рынка (дата продажи)

Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в аналогичный date оценки период времени. Корректировка не проводится.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- ✓ Привлекательность района расположения;
- ✓ Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога;
- ✓ Транспортная доступность района. Отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города.

Корректировка по месторасположению не проводится, поскольку объекты оценки и аналоги имеют схожее месторасположение относительно своего целевого назначения.

Физические характеристики

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов сравнения:

- ✓ Общее состояние. Отражает разницу в уровне износа между объектом оценки и объектами сравнения. Объекты оценки и аналоги имеют схожее состояние, так как расположены в домах массовой постройки советского периода. Корректировка не проводится.
- ✓ Инженерные коммуникации. Отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки и объектами сравнения. Корректировка не проводится, так как объекты оценки и аналоги оборудованы всеми необходимыми для нормальной эксплуатации основными системами инженерных коммуникаций.
- ✓ Внутренняя отделка. Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой квартиры с отделкой, выполненной из бюджетных отделочных материалов «бюджетный тип отделки». Корректировка не проводилась.
- ✓ Масштаб объекта. Отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от их масштаба (корректировка на эффект масштаба).

Площадь объекта оценки находится в пределах верхней границы диапазона 50-65 кв.м.

Площадь объектов-аналогов № 2 и № 3 также находятся в диапазоне площадей 50-65 кв. м. Корректировка не проводилась.

Площадь объектов-аналогов № 1 и № 4 находится в пределах нижней границы диапазона 65-80 кв.м. Корректировка не проводилась.

В случае если значения площади объекта оценки и объекта аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой незначительно (или значение площади находится на границе диапазона), то не следует делать корректировку на фактор масштаба.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: Лейфер А.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Жилая недвижимость. Нижний Новгород, 2018.

- ✓ Этажность. Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от этажа расположения. Объект оценк расположен на 6 этаже 9-этажного жилого дома. все объекты-аналоги также расположены на средних этажах. Корректировка не проводилась.

Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объектов.

Для проведения расчета в качестве объектов сравнения отобраны аналоги, сопоставимые по назначению с объектом оценки – объекты жилого назначения (квартиры).

Соответственно, корректировки, учитывающие различие в назначении объекта оценки и аналогов, принятых для расчета, не рассчитывались.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекту оценки определяется следующим образом:

- ✓ Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле $1 - n\%$, где $n\%$ значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта-аналога.
- ✓ Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед.изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

ВЫВОД: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода:
1 316 600 (Один миллион триста шестнадцать тысяч шестьсот) рублей.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ».

По мнению оценщика, рыночная стоимость квартиры, площадью 62,3 кв.м., этаж: 6; адресу: Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24, на дату оценки 14.12.2020 г. с учетом округления (менее 1%) допустимой математической погрешности при расчетах составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается) ²
	Квартира, площадью 62,3 кв.м., этаж: 6; адресу: Калужская обл., Козельский р-н, г. Сосенский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24	1 316 600
ИТОГО:		1 316 600
	Справочно: стоимость 1 кв.м.	21 133,25

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик

 /Тимофеев Н.Н./

Директор

ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»

 /Стойко Т.В./



² НК РФ Статья 149. Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения): Реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них. (пп22 введен Федеральным законом от 20.08.2004 №109-ФЗ)

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Статистические данные и сведения из СМИ		
	Сайт объявлений «Авито» База данных о недвижимости «ЦИАН» Сайт недвижимости «РОСРИЭЛТ» Сайт газеты «Из рук в руки» Министерство экономического развития Российской Федерации Центральный Банк Российской Федерации	https://www.avito.ru https:// cian.ru https://rosreal.ru http://irr.ru www.economy.gov.ru www.cbr.ru
Литература		
	Гражданский кодекс РФ (в действующей редакции). Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями). Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»	
	Учебное пособие «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» Под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРА-М 1997г.	
	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». Учебное пособие/ СПбГТУ, - СПб., 1997 г.	
	Тарасевич Е.И. «Финансирование инвестиций в недвижимость». Учебное пособие / СПбГТУ, - СПб., 1997 г.	

11.2. АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

объект	права	местонахождение	цена, руб.	площадь, кв.м.	стоимость кв.м., руб.	инженерные коммуникации	отделка	прочее	источник
N3	N4	N5	N6	N7	N8	N10	N11	N13	N14
3-к квартира	собственность	Калужская область, Козельский р-н, Сосенский, ул. Микрорайон Победы, 22	1 350 000	66,7	20 240	все коммуникации	отсутствует	Срочно! Продается 3-х комнатная просторная квартира в городе Сосенский (66,7 кв. м). Кухня, прихожая и туалет в отделке из дерева. Имеется балкон и кладовка. В квартире-центральное отопление, электроплита. Окна выходят на разные стороны. Чистый подъезд. Добропорядочные соседи. В шаговой доступности расположен сосновый лес, детские площадки, дет. сад и школа магазины "Пятерочка" и "Магнит", городской рынок. В 10 км. от дома находится Оптина Пустынь.	https://www.avito.ru/sosenskiy/kvartiry/3-k_kvartira_66.7_m_69_et_1488102614
3-к квартира	собственность	Калужская область, Козельский р-н, Сосенский, ул. Микрорайон Победы, 44	1 500 000	63,0	23 810	все коммуникации	отсутствует	Продам 3 кв, большая, светлая, уютная, школа, садик, больница, все в шаговой доступности, лоджия застекленная, все окна заменены, кладовая в квартире и на площадке за лифтом, тамбур, рядом с домом лес где грибы и ягоды, недалеко мужской монастырь оптина пустынь.	https://www.avito.ru/sosenskiy/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_49_et_819118034
3-к квартира	собственность	Калужская область, Козельский р-н, Сосенский, ул. Машиностроителей, 3	1 390 000	58,5	23 761	все коммуникации	отсутствует	Квартира теплая, не угловая, расположена в центре дома. Централизованное холодное и горячее водоснабжение, природный газ. В шаговой доступности: поликлиника, детские сады, школа, магазины, рынок дворец культуры возле которого тренажеры на открытом воздухе,	https://www.avito.ru/sosenskiy/kvartiry/3-k_kvartira_58.5_m_89_et_2044263875

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

объект	права	местонахождение	цена, руб.	площадь, кв.м.	стоимость кв.м., руб.	инженерные коммуникации	отделка	прочее	источник
N3	N4	N5	N6	N7	N8	N10	N11	N13	N14
3-к квартира	собственность	Калужская область, Козельский район, Сосенский, Победы микрорайон	1 450 000	67,0	21 642	все коммуникации	отсутствует	<p>лесопарковая зона. Напротив дома остановки на все городские и междугородные автобусы, маршрутки, такси. в 10 км. располагается река Жиздра и находится монастырь Оптина Пустынь. В городской зоне находятся 2 пруда, в 2021 благодаря выигранному тендеру по программе развития моногородов начнется строительство парковых зон, зон отдыха с современными спортивными и развлекательными площадками. Будет произведено строительство 2 предприятий. Все документы на собственность оформлены в государственных органах. Собственник 1, квартира без обременений. Продается 3 квартира в г. Сосенский, находится на территории заповедника Национальный парк "Угра". Очень живописные места; рядом расположен монастырь "Тихонова Пустынь" Комнаты изолированные на разные стороны. Чистый подъезд. Рядом расположены: детские и спортивные площадки, школа, супермаркеты. Бесперебойное транспортное сообщение с Козельском, Калугой, Москвой.</p>	https://kaluga.cian.ru/sale/flat/244990170/

11.3. СТРАНИЦЫ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ПО ПРОДАЖЕ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ

Таблица 6 Данные по сравнимым продажам для объекта оценки

https://www.avito.ru/sosenskiy/kvartiry/3-k_kvartira_66.7_m_69_et_1488102614

Сосенский - Недвижимость - Квартиры - Купить - 3-комнатные - Вторичка

3-к квартира, 66.7 м², 6/9 эт.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 14 ноября в 16:31

Назад Следующее

1 350 000 ₽

От 6 036 ₽/мес.
ипотека в Альфа-Банк

8 916 513-99-15

[Написать сообщение](#)

Евгений
Частное лицо
На Авито с января 2017
Завершено 7 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

№ 1488102614, 4632 (+2)

№ 1488102614, 4632 (+2)

№ 1488102614, 4632 (+2)

№ 1488102614, 4632 (+2)



Тип дома: панельный
Этаж: 6 из 9
Количество комнат: 3

Общая площадь: 66.7 м²
Балкон или лоджия: балкон
Право собственности: собственник

Бесплатный отчет с данными из ЕГРН

Информация появится, если продавец укажет номер квартиры.

- Количество собственников
- Площадь, этаж и другие параметры
- Кадастровая стоимость
- Наличие ограничений
- История продаж на Авито

[Запросить](#)

Калужская область, Козельский р-н, Сосенский, ул. Микрорайон Победы, 22 [Показать карту](#)

Срочно! Продается 3-х комнатная просторная квартира в городе Сосенский (66,7 кв. м). Кухня, прихожая и туалет в отделке из дерева. Имеется балкон и кладовка. В квартире-центральное отопление, электроплита. Окна выходят на разные стороны. Чистый подъезд. Добрососедские соседи. В шаговой доступности расположен сосновый лес, детские площадки, дет. сад и школа магазины "Пятерочка" и "Магнит", городской рынок. В 10 км. от дома находится Оптина Пустынь.

Спросите у продавца

3-к квартира, 63 м², 4/9 эт.

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

22 ноября в 22:27



1 500 000 ₽

От 6 706 ₽/мес.
ипотека в Альфа-Банк



8 901 421-74-76

Написать сообщение

Светлана
Агентство
На Авито с апреля 2014



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
светлана

контактное лицо
светлана

контактное лицо
светлана

контактное лицо
светлана

№ 819118034, ☎ 7639 (+1)

Тип дома: панельный

Площадь кухни: 11 м²

Этаж: 4 из 9

Балкон или лоджия: лоджия

Количество комнат: 3

Право собственности: собственник

Общая площадь: 63 м²

Бесплатный отчёт с данными из ЕГРН

Информация появится, если продавец укажет номер квартиры.

🔒 Количество собственников

🔒 Площадь, этаж и другие параметры

🔒 Кадастровая стоимость

🔒 Наличие ограничений

🔒 История продаж на Авито

Запросить

Калужская область, Козельский р-н, Сосенский, ул. Микрорайон
Победы, 44

[Показать карту](#)

Продам 3 кв, большая, светлая, уютная, школа, садик, больница, все в шаговой доступности, лоджия застекленная, все окна заменены, кладовая в квартире и на площадке за лифтом, тамбур, рядом с домом лес где грибы и ягоды, недалеко мужской монастырь опино пустынь.

ДОМ предлагаем, в деревне с землёй 1 га плюс огород 30 соток, газ подведен к дому, подводят водопровод. Цена обсуждается, лучше Пишите договоримся,

1-АЯ квартира на ул. Кирова с ремонтом!!!

Цена 800000, все обсуждаемы

И есть комната в общежитии в г. ЧЕХОВЕ, москов обл

3-к квартира, 58.5 м², 8/9 эт.

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

28 ноября в 18:00

1 390 000 Р

От 6 215 Р/мес.
ипотека в Альфа-Банк



8 910 521-97-00

Ирина Борисова

Частное лицо
На Авито с апреля 2020



Тип дома: панельный

Этаж: 8 из 9

Количество комнат: 3

Общая площадь: 58.5 м²

Жилая площадь: 36.8 м²

Площадь кухни: 9 м²

Вид из окна: на улицу, во двор

Балкон или лоджия: лоджия

Право собственности: собственник

Информация о квартире из ЕГРН

Кадастровый номер: 40:10:*****

- ✓ 1 собственник
- ✓ Указана кадастровая стоимость
- ✓ Не найдена история продаж на Авито
- ✓ Параметры квартиры совпадают с данными из ЕГРН
- ✓ Ограничения не найдены

[Посмотреть отчет](#)

Калужская область, Козельский р-н, Сосенский, ул. Машиностроителей, 3

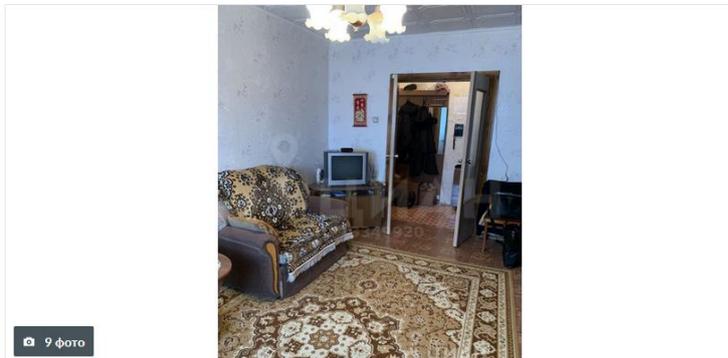
[Показать карту](#)

Квартира теплая, не угловая, расположена в центре дома. Централизованное холодное и горячее водоснабжение, природный газ. В шаговой доступности: поликлиника, детские сады, школа, магазины, рынок дворец культуры возле которого тренажеры на открытом воздухе, лесопарковая зона. Напротив дома остановки на все городские и междугородние автобусы, маршрутки, такси. в 10 км. располагается река Жиздра и находится монастырь Оптиная Пустынь. В городской зоне находятся 2 пруда, в 2021 благодаря выигранному тендеру по программе развития моногородов начнется строительство парковых зон, зон отдыха с современными спортивными и развлекательными площадками. Будет произведено строительство 2 предприятий. Все документы на собственность оформлены в государственных органах. Собственник 1, квартира без обременений.

3-комн. квартира, 67 м²

Калужская область, Козельский район, Сосенский, Победы микрорайон [На карте](#)

📌 В избранное ⏪ ⏩ 📄 📧 🔄 ⚠️ Пожаловаться



📷 9 фото



67 м² **42 м²** **8 м²** **6 из 9**
Общая Жилая Кухня Этаж

Продается 3 квартира в г. Сосенский, находится на территории заповедника Национальный парк "Угра". Очень живописные места; рядом расположен монастырь "Тихонова Пустынь" Комнаты изолированные на разные стороны. Чистый подъезд. Рядом расположены: детские и спортивные площадки, школа, супермаркеты. Бесперебойное транспортное сообщение с Козельском, Калугой, Москвой.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)



Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия

1 450 000 ₪ 21 642 ₪/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 910 591-18-19

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

PRO **ДОМОВОЙ**

PRO **ДОМОВОЙ**

PRO **ДОМОВОЙ**

PRO **ДОМОВОЙ**

Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
Ещё 380 объектов



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП-1 № 041500

Настоящий диплом выдан Димитрию Николаевичу
Николаю Николаевичу
 в том, что он(а) с 25 сентября 2006 по 18 мая 2007 г.
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) БОУ ДПО
«Институт повышения квалификации работников
в области оценки (подготовки) специалистов профессионального образования
 по Программе «Оценка стоимости
Специализация «Оценка стоимости
предприятия» (бюджет)
 Государственная аттестационная комиссия решением от 18 мая 2007
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Димитрия
Николая Николаевича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости объектов недвижимости
«Оценщик предприятия (бюджет)
 (наименование государственной аттестационной комиссии)
 Город: Иркутск

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 4279



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Тимофеев Николай Николаевич

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0845

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015065-1

« 05 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Тимофееву Николаю Николаевичу

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

от « 05 » октября 20 18 г. № 91

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » октября 20 21 г.

АО «Юриком» Москва, 2018 г. «Ф» Лицензия № 05-05-00103 от 05.05.18 № 73 от 05.05.18 Тел.: (495) 739-47-42 www.yurikom.ru

11.5. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ

10/22/2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

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 19.10.2018

№ 00-00-4001/5014/2018-72590

На основании запроса от 28.09.2018, поступившего на рассмотрение 11.10.2018, сообщаем, что правообладателю

Непубличное акционерное общество «Управление Строительства и Технологического Инжиниринга», ИНН: 7716653652, ОГРН: 1097746740156, дата гос.регистрации: 23.11.2009; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, проезд Серебрякова, д 14, стр 15, за период с 01.01.2000 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	40:10:030206:89	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Калужская область, р-н Козельский, г Сосенский, мкр Победы, д 18, кв 24	
		Площадь:	62, 3 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	24.02.2011	
		номер государственной регистрации:	40-40-10/003/2011-227	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры от 13.01.2011 № 13-01/11, дата регистрации 24.02.2011, №40-40-10/003/2011-226	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества.
			номер государственной регистрации:	40-40/010-40/010/006/2016-22/1
		1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений на квартиру, расположенную по адресу: Калужская область, Козельский район, г.Сосенский, м-н Победы, д.18, кв.24, кад. № 40:10:030206:89
			номер государственной регистрации:	40:10:030206:89-40/001/2017-1
		1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений на квартиру, расположенную по адресу:
			номер государственной регистрации:	40:10:030206:89-40/001/2017-2
		1.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений на квартиру, расположенную по адресу Калужская область, Козельский район, г.Сосенский, м-н Победы, д.18, кв.24, кад. № 40:10:030206:89, квартира, назначение: жилое, площадь 62, 3 кв.м., этаж: 6
			номер государственной регистрации:	40:10:030206:89-40/010/2017-3

file:///C:/Users/u158/AppData/Local/Temp/7zODBED.tmp/out_docs_9e435bdd-493b-4c25-9da7-fb4d05916988.html

1/3

	регистрации:	
1.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений на квартиру, расположенную по адресу: Калужская область, Козельский район, г.Сосенский, м-н Победы, д.18, кв.24, кад. № 40:10:030206:89, квартира, назначение: жилое, площадь 62, 3 кв.м., этаж: 6
	номер государственной регистрации:	40:10:030206:89-40/010/2017-4
1.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений на квартиру, расположенную по адресу Калужская область, Козельский район, г.Сосенский, м-н Победы, д.18, кв.24, кад. № 40:10:030206:89, квартира, назначение: жилое, площадь 62, 3 кв.м., этаж: 6
	номер государственной регистрации:	40:10:030206:89-40/010/2017-5
1.3.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	40:10:030206:89-40/010/2017-6
1.3.8.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий по регистрации на квартиру, расположенную по адресу Калужская область, Козельский район, г.Сосенский, м-н Победы, д.18, кв.24, кад. № 40:10:030206:89, квартира, назначение: жилое, площадь 62, 3 кв.м., этаж: 6
	номер государственной регистрации:	40:10:030206:89-40/010/2018-7
1.3.9.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий по регистрации на квартиру, расположенную по адресу Калужская область, Козельский район, г.Сосенский, м-н Победы, д.18, кв.24, кад. № 40:10:030206:89, квартира, назначение: жилое, площадь 62, 3 кв.м., этаж: 6
	номер государственной регистрации:	40:10:030206:89-40/010/2018-8
1.3.10.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий по регистрации, на квартиру, расположенную по адресу Калужская область, Козельский район, г.Сосенский, м-н Победы, д.18, кв.24, кад. № 40:10:030206:89, квартира, назначение: жилое, площадь 62, 3 кв.м., этаж: 6
	номер государственной регистрации:	40:10:030206:89-40/010/2018-9
1.3.11.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении квартиры, расположенной по адресу: Калужская область, Козельский район, г.Сосенский, м-н Победы, д.18, кв.24, кад.№ 40:10:030206:89
	номер государственной регистрации:	40:10:030206:89-40/001/2018-10
1.3.12.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении квартиры, расположенной по адресу: Калужская область, Козельский район, г.Сосенский, м-н Победы, д.18, кв.24, кад.№ 40:10:030206:89
	номер государственной регистрации:	40:10:030206:89-40/001/2018-11
2.	Получатель выписки:	Жуйков Евгений Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости,

file:///C:/Users/u158/AppData/Local/Temp/7zODBED.tmp/out_docs_9e435bdd-493b-4c25-9da7-fb4d05916988.html

2/3

10/22/2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Коренкова Евгения Викторовна
(инициалы, фамилия)

file:///C:/Users/u158/AppData/Local/Temp/7zOBBED.tmp/out_docs_9e435bdd-493b-4c25-9da7-fb4d05916988.html

3/3

Унифицированная Форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата России
 от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	0317001
Код	68873254

Форма по ОКУД

НАО «Управление Строительства и Технологического Инжиниринга» (ОГРН 1097746740156, ИНН 7716653652, адрес: 129343, г. Москва, проезд Серебрякова, д. 14, стр. 15) по ОКПО

(организация)

Вид деятельности	
номер	
дата	
Дата начала инвентаризации	24.05.2019
Дата окончания инвентаризации	22.08.2019
Вид операции	

Основание для проведения инвентаризации: Приказ № 1 от 24.05.2019 (неужное зачеркнуть)

Номер документа	22.08.2019
Дата составления	

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства
 Объекты недвижимости, транспортные средства
 находящиеся
 Москва, Московская область, Калужская область
 Местонахождение
 Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных
 _____ (подпись) _____ (расшифровка)
 _____ (должность) _____ (расшифровка)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка)
 _____ (должность) _____ (расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по ряду	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (гарантия)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата		номер	инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб.	количество, шт.	стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Жилые помещения; кадастровый номер 40:10:030206:89 (площадь 62,3 кв. м.) расположенный по адресу: Калужская область, р-н Козельский, г. Соверский, мкр. Победы, д. 18, кв. 24								1			
2	Ford Focus, 2011 г.в. VIN: XBFKKEEВКС67258 гос. номер: K018VX750 цвет: Серый, Мощность двигателя л.с. (кВт): 125 (92), Объем двигателя (см. куб.): 1596								1			
3	Ford Focus, 2012 г.в. VIN: XBFKKEEВКСА8494 гос. номер: С639УТ197 цвет: Серый Светлый, Мощность двигателя л.с. (кВт): 149 (110), Объем двигателя (см. куб.)								1			
Итого по стронице:								Итого	3			

три

(прописью)

три

(прописью)

Итого по описи:

три

(прописью)

три

(прописью)

три

(прописью)



Конкурсный Управляющий
(должность)

Летышев Б.В.
(расшифровка)



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-1001/2019

г. Москва
16 мая 2019 года

Дело № А40-93826/17

Резолютивная часть постановления объявлена 13 мая 2019 года
Постановление изготовлено в полном объеме 16 мая 2019 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи: Д.Г. Вигдорчика,
судей: А.А. Комарова, С.А. Назаровой,
при ведении протокола помощником судьи О.В. Широбоковой,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Латышева Б.В.
на определение Арбитражного суда города Москвы от 06.12.2018
по делу № А40-93826/17, вынесенное судьей Ж.Ц. Бальжинимаевой,
о признании обоснованным требование БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО). Включить требование
БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) в размере 171 377 904,70 руб. в третью очередь реестра
требований кредиторов должника с учетом применения п.3, ст. 137 ФЗ «О
несостоятельности (банкротстве)», как обеспеченных
залогом имущества должника, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) НАО
«Управление Строительства и Технологического Инжиниринга»,

при участии в судебном заседании: неявка, извещены.

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда г.Москвы от 26 сентября 2018г. в отношении
должника НАО «Управление Строительства и Технологического Инжиниринга» (ОГРН
1097746740156, ИНН 7716653652) введена процедура наблюдения, временным
управляющим утвержден Латышев Борис Викторович, о чем было опубликовано
сообщение в газете «Коммерсантъ» №183(6421) от 06.10.2018г.

В Арбитражный суд г.Москвы поступило требование БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) о
включении суммы задолженности в реестр требований кредиторов должника.

Определением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2019
производство по апелляционной жалобе Латышева Б.В. – приостановлено.

15.03.2019 Арбитражным судом г.Москвы вынесено дополнительное определение
о признании обоснованным и включить требование БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) в размере
76 196 200,68 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов должника с учетом
применения п.3 ст. 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» как обеспеченное
залогом имущества должника.

Определением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2019
производство по апелляционной жалобе Латышева Б.В. – возобновлено.

Не согласившись с принятым судебным актом, к/у Латышев Б.В. обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить определение Арбитражного суда города Москвы отменить и вынести новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявления Банка.

В обоснование отмены судебного акта заявитель жалобы ссылается на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда обстоятельствам дела, нарушение норм материального и процессуального права.

Лица, участвующие в деле, уведомленные судом о времени и месте слушания дела, в том числе публично, посредством размещения информации в Картотеке арбитражных дел в сети Интернет, в судебное заседание не явились, в связи с чем, апелляционная жалоба рассматривается в их отсутствие, исходя из норм статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Законность и обоснованность судебного акта, правильность применения арбитражным судом первой инстанции норм материального и процессуального права проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в соответствии со статьями 257 - 262, 266, 270, 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст. ст. 123, 266 и 268 АПК РФ, рассмотрев доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены или изменения определения арбитражного суда, принятого в соответствии с законодательством Российской Федерации и обстоятельствами дела, и удовлетворения апелляционной жалобы, исходя из следующего.

Согласно разъяснениям Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, данным в абзаце первом пункта 26 постановления от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» (далее по тексту - постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35) в силу пунктов 3 - 5 статьи 71 и пунктов 3 - 5 статьи 100 Закона о банкротстве проверка обоснованности и размера требований кредиторов осуществляется судом независимо от наличия разногласий относительно этих требований между должником и лицами, имеющими право заявлять соответствующие возражения, с одной стороны, и предъявившим требование кредитором - с другой стороны. При установлении требований кредиторов в деле о банкротстве судам следует исходить из того, что установленными могут быть признаны только требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности.

В связи с изложенным при установлении требований в деле о банкротстве не подлежит применению часть 3.1 статьи 70 АПК РФ, согласно которой обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований; также при установлении требований в деле о банкротстве признание должником или арбитражным управляющим обстоятельств, на которых кредитор основывает свои требования (часть 3 статьи 70 АПК РФ), само по себе не освобождает другую сторону от необходимости доказывания таких обстоятельств.

Как следует из материалов дела, что между БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) и НАО «УСТИ» было заключено 2 кредитных договора.

23 сентября 2015 года между БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) и НАО «УСТИ» заключен Договор о предоставлении кредитной линии №02-075/15 (Кредитный договор 1).

В соответствии с п. 2.1. Кредитного договора 1 сумма лимита кредитной линии: 55 000 000 руб. 00 коп.

Срок кредита: по 28 февраля 2016 года включительно (п. 2.2 Кредитного договора 1).

В силу пункта 2.3. Кредитного договора 1 процентная ставка (в годовых процентах): 23% годовых.

В силу пункта 2.5.1. Кредитного договора 1 порядок погашения суммы кредита: не позднее даты, указанной в п. 2.2 настоящего Кредитного договора 1 (28 февраля 2016 года).

Пункт 2.6. Кредитного договора 1 гласит: Порядок погашения процентов: п. 2.6.1. ежемесячно, в последний день каждого календарного месяца, но не позднее даты окончания срока кредитной линии.

В силу пункт 2.7 Кредитного договора 1: Цель кредита: осуществление текущей деятельности. В случае несвоевременного погашения Заемщиком суммы (части суммы) задолженности (основного долга и процентов), Банк начисляет к уплате пени в размере удвоенной ставки по кредиту (в годовых процентах) за период просрочки исполнения денежного обязательства (п. 10.4 Кредитного договора 1).

Заемщиком по 28 февраля 2016 года включительно. Срок возврата кредита наступил. Обязательства не исполнены.

По состоянию на 25 сентября 2018 года задолженность НАО «УСТИ» по Договору о предоставлении кредитной линии №02-075/15 от 23 сентября 2015 года составляет 171 377 904 руб. 70 коп., из которых 54 974 572 руб. 01 коп. - основной долг, 33 501 275 руб. 44 коп. - задолженность по процентам, 63 202 395 руб. 92 коп. - пени на сумму непогашенного основного долга, 19 699 661 руб. 35 коп. - пени за несвоевременную уплату процентов.

20 января 2016 года между БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) и НАО «УСТИ» заключен Кредитный договор №03-001/16 (Кредитный договор 2).

В соответствии с п. 2.1. Кредитного договора 2 сумма кредита: 30 220 033 руб. 53 коп.

Срок кредита: по 20 февраля 2016 года включительно (п. 2.2 Кредитного договора 2).

В силу пункта 2.3. Кредитного договора 2 процентная ставка (в годовых процентах): 18% годовых.

В силу пункта 2.5.1. Кредитного договора 2 порядок погашения суммы кредита: не позднее даты, указанной в п. 2.2 настоящего Кредитного договора 2 (20 февраля 2016 года).

Пункт 2.6. Кредитного договора 2 гласит: Порядок погашения процентов: п. 2.6.1. ежемесячно, в последний день каждого календарного месяца, но не позднее даты окончания срока кредитной линии.

В силу пункт 2.7 Кредитного договора 2: Цель кредита: на погашение кредиторской задолженности. В случае несвоевременного погашения Заемщиком суммы (части суммы) задолженности (основного долга и процентов), Банк начисляет к уплате пени в размере удвоенной ставки по кредиту (в годовых процентах) за период просрочки исполнения денежного обязательства (п. 10.4 Кредитного договора 2).

В обеспечение исполнения обязательств по возврату кредита и процентов по нему 20 января 2016 года между Банком и НАО «УСТИ» (далее - Залогодатель) был заключен Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) №03-001/16-з1 (далее - Договор залога), согласно которого Залогодатель передает Банку в залог следующее недвижимое имущество: квартира, назначение: жилое, общая площадь 64 кв. м., этаж 6, адрес объекта: Калужская область, Козельский район, г. Сосенский, м-н Победы, дом 18, квартира 24; кадастровый (или условный) номер: 40:10:030206:0:5/17.

Согласно п. 1.3. Договора залога общая стоимость Предмета залога оценивается по соглашению Сторон по залоговой стоимости в размере 1 300 000 руб. 00 коп.

В соответствии с п. 2 ст. 213.8 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" для целей включения в реестр требований кредиторов и участия в первом собрании кредиторов конкурсные кредиторы, в том

числе кредиторы, требования которых обеспечены залогом имущества гражданина, и уполномоченный орган вправе предъявить свои требования к гражданину в течение двух месяцев с даты опубликования сообщения о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом в порядке, установленном статьей 213.7 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 1 ст. 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (заимодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить заимодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

Согласно п. 2 ст. 808 ГК РФ в подтверждение договора займа и его условий может быть представлена расписка заемщика или иной документ, удостоверяющие передачу ему заимодавцем определенной денежной суммы или определенного количества вещей.

В соответствии с п. 1 ст. 809 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором займа, заимодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором.

Согласно п. 5 ст. 16 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в реестре требований кредиторов учет требований кредиторов ведется в валюте Российской Федерации. Требования кредиторов, выраженные в иностранной валюте, учитываются в реестре требований кредиторов в порядке, установленном статьей 4 настоящего Федерального закона.

Апелляционный суд учитывает наличие Определения Арбитражного суда Орловской области от 03.04.2017 по делу А48- 1180/2016(Е), оставленным без изменения Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 июня 2017 года, требования Конкурсного управляющего БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки удовлетворены.

До настоящего времени вышеуказанная задолженность перед Банком не погашена.

Поскольку доказательств погашения спорной задолженности не представлено, требования Банка в лице ГК АСВ подлежат включению в реестр требований кредиторов должника.

Ссылка конкурсного управляющего на то, что Банк, действуя разумно и проявляя обычную для кредитной организации степень осмотрительности, должно было узнать о признаках реальности, платежеспособности должника, не может быть принята во внимание.

В соответствии с пунктом 12.2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 63 от 23.12.10 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" сам по себе тот факт, что другая сторона сделки является кредитной организацией, не может рассматриваться как единственное достаточное обоснование того, что она знала или должна была знать о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника (пункт 2 статьи 61.2 или пункт 3 статьи 61.3 Закона о банкротстве).

Ссылка конкурсного управляющего на аффилированности лиц признается судом апелляционной инстанции несостоятельной с учетом выработанной в судебной практике позиции аффилированность может носить фактический характер без наличия формально-юридических связей между лицами (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.06.2016 N 308-ЭС16-1475).

Одновременно с этим, аффилированность или наличие противоправного сговора между должником и Банком, свидетельствующим о ничтожности заключенных договоров, суду не доказано и из материалов дела не следует.

Довод конкурсного управляющего о недействительности договоров в связи с заключением их на неблагоприятных для Банка условиях при злоупотреблении правом со ссылкой на статьи 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит отклонению.

Согласно п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности направленная на уменьшение конкурсной массы сделки по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам (п. 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 N 32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)").

Констатация судом недействительности ничтожной сделки по ст. ст. 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации возможна в исключительных случаях, когда установленные судом обстоятельства ее совершения говорят о заведомой противоправной цели совершения сделки обеими сторонами, об их намерении реализовать какой-либо противоправный интерес, направленный исключительно на нарушение прав и законных интересов иных лиц (применительно к делу о банкротстве прав иных кредиторов должника). Исключительная направленность сделки на нарушение прав и законных интересов других лиц должна быть в достаточной степени очевидной исходя из презумпции добросовестности поведения участников гражданского оборота.

Заключение договор залога и поручительства при выдаче кредитов физическим и юридическим лицам по своей правовой природе носит безвозмездный характер, осуществляется кредитными организациями в целях увеличения гарантий возвратности кредитных денежных средств и является обычной хозяйственной операцией для банков.

На момент заключения сделок стороны являлся платежеспособным. Доказательства осведомленности банка о совершении сделок с целью причинения вреда кредиторам должника отсутствуют.

Доводы апелланта относительно отсутствия заявок на предоставление кредита апелляционным судом не принимаются, так как указанное обстоятельство при наличии заключенных договоров о предоставлении кредитов и доказательств перечисления денежных средств не влияет на возникновение прав и обязанностей сторон по договору кредита. Доказательств, свидетельствующих о неполучении кредитных денежных средств должником не представлено.

Апелляционный суд рассматривая вопрос о наличии у кредитора права включения в реестр требований как залогового, учитывает, что доказательств отсутствия заложенного имущества, а также отсутствие права залога на указанное имущество должником не представлено.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (часть 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Стороны согласно статьям 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

Таким образом, суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены определения суда от 06.12.2018 с учетом дополнительного определения от 15.03.2019, в связи с чем апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

Доводы апелляционной жалобы не содержат фактов, которые не были бы проверены и учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела, а в апелляционной инстанции могли бы повлиять на законность и обоснованность принятого судебного акта. В связи с этим признаются судом апелляционной инстанции несостоятельными и не могут служить основанием для отмены определения суда.

Оспариваемый судебный акт принят при правильном применении норм права, содержащиеся в нем выводы не противоречат имеющимся в деле доказательствам.

Нарушений норм процессуального права, являющихся согласно пункту 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

Руководствуясь ст. ст. 176, 266 - 269, 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражного суда г. Москвы от 06.12.2018 с учетом дополнительного определения от 15.03.2019г. по делу № А40-93826/17 оставить без изменения, а апелляционную жалобу Латышева Б.В. – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в течение одного месяца со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

Д.Г. Вигдорчик

Судьи:

А.А. Комаров

С.А. Назарова

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00.

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**г. Москва
15 марта 2019г.

Дело № А40-93826/17-178-141 «Б»

Резолютивная часть определения объявлена 14 марта 2019г.
В полном объеме определение изготовлено 15 марта 2019г.

Арбитражный суд города Москвы
в составе судьи Бальжинимаевой Ж.Ц.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Половинкиным И.И.,
рассмотрев в судебном заседании дело о признании несостоятельным (банкротом) НАО
«Управление Строительства и Технологического Инжиниринга»,
без явки представителей согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда г.Москвы от 26 сентября 2018г. в отношении должника
НАО «Управление Строительства и Технологического Инжиниринга» (ОГРН 1097746740156, ИНН
7716653652) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Латышев Б.В., о
чем было опубликовано в газете «Коммерсантъ» №183(6421) от 06.10.2018г.

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению вопрос о принятии
дополнительного определения по ходатайству Банка «ЦЕРИХ» (ЗАО), и вопрос об исправлении
опечатки в определении суда от 06.12.2018г.

Лица, участвующие в деле в судебное заседание не явились, извещены, дело
рассматривается в порядке ст.156 АПК РФ в отсутствие лиц, извещенных надлежащим образом о
времени и месте проведения судебного заседания.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В порядке п. 1 ст. 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются
арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями,
установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности
(банкротства).

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда города Москвы от
06.12.2018г. признано обоснованным и включено требование БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) в размере
171 377 904,70 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов должника с учетом
применения п.3, ст. 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», как обеспеченное залогом
имущества должника.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 178 АПК РФ арбитражный суд, принявший решение, до
вступления этого решения в законную силу по своей инициативе вправе принять дополнительное
решение, если по какому-либо требованию, в отношении которого лица, участвующие в деле,
представили доказательства, судом не было принято решение.

Судом установлено, что при вынесении определения суда от 06.12.2018г. (резоллютивная
часть объявлена 30.11.2018г.) о включении требования БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) судом не
рассмотрены требования БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) о включении суммы в размере 76 196 200,68 руб.
как обеспеченных залогом имущества должника по договору залога недвижимого имущества
(ипотеки) №03-001/16-з1.

В соответствии с п. 1 ст. 71 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» для
целей участия в первом собрании кредиторов кредиторы вправе предъявить свои требования к
должнику в течение тридцати календарных дней с даты опубликования сообщения о введении
наблюдения. Указанные требования направляются в арбитражный суд, должнику и временному

управляющему с приложением судебного акта или иных документов, подтверждающих обоснованность этих требований. Указанные требования включаются в реестр требований кредиторов на основании определения арбитражного суда о включении указанных требований в реестр требований кредиторов.

В соответствии с п. 5 ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» требования залогодержателей по договорам залога, заключенным с должником в обеспечение исполнения обязательств иных лиц, также удовлетворяются в порядке, предусмотренном настоящей статьей. Указанные залогодержатели обладают правами конкурсных кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, во всех процедурах, применяемых в деле о банкротстве.

Из материалов дела следует, что между БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) и НАО «УСТИ» было заключено 2 кредитных договора.

23 сентября 2015 года между БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) и НАО «УСТИ» заключен Договор о предоставлении кредитной линии №02-075/15 (Кредитный договор 1)

В соответствии с п. 2.1. Кредитного договора 1 сумма лимита кредитной линии: 55 000 000 руб. 00 коп. Срок кредита: по 28 февраля 2016 года включительно (п. 2.2 Кредитного договора 1). В силу пункта 2.3. Кредитного договора 1 процентная ставка (в годовых процентах): 23% годовых.

В силу пункта 2.5.1. Кредитного договора 1 порядок погашения суммы кредита: не позднее даты, указанной в п. 2.2 настоящего Кредитного договора 1 (28 февраля 2016 года). Пункт 2.6. Кредитного договора 1 гласит: Порядок погашения процентов: п. 2.6.1. ежемесячно, в последний день каждого календарного месяца, но не позднее даты окончания срока кредитной линии. В силу пункта 2.7 Кредитного договора 1: Цель кредита: осуществление текущей деятельности. В случае несвоевременного погашения Заемщиком суммы (части суммы) задолженности (основного долга и процентов), Банк начисляет к уплате пени в размере удвоенной ставки по кредиту (в годовых процентах) за период просрочки исполнения денежного обязательства (п. 10.4 Кредитного договора 1).

Заемщиком по 28 февраля 2016 года включительно. Срок возврата кредита наступил. Обязательства не исполнены.

По состоянию на 25 сентября 2018 года задолженность НАО «УСТИ» по Договору о предоставлении кредитной линии №02-075/15 от 23 сентября 2015 года составляет 171 377 904 руб. 70 коп., из которых 54 974 572 руб. 01 коп. - основной долг, 33 501 275 руб. 44 коп. - задолженность по процентам, 63 202 395 руб. 92 коп. - пени на сумму непогашенного основного долга, 19 699 661 руб. 35 коп. - пени за несвоевременную уплату процентов.

20 января 2016 года между БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) и НАО «УСТИ» заключен Кредитный договор №03-001/16 (Кредитный договор 2).

В соответствии с п. 2.1. Кредитного договора 2 сумма кредита: 30 220 033 руб. 53 коп.

Срок кредита: по 20 февраля 2016 года включительно (п. 2.2 Кредитного договора 2).

В силу пункта 2.3. Кредитного договора 2 процентная ставка (в годовых процентах): 18% годовых.

В силу пункта 2.5.1. Кредитного договора 2 порядок погашения суммы кредита: не позднее даты, указанной в п. 2.2 настоящего Кредитного договора 2 (20 февраля 2016 года).

Пункт 2.6. Кредитного договора 2 гласит: Порядок погашения процентов: п. 2.6.1. ежемесячно, в последний день каждого календарного месяца, но не позднее даты окончания срока кредитной линии.

В силу пункт 2.7 Кредитного договора 2: Цель кредита: на погашение кредиторской задолженности.

В случае несвоевременного погашения Заемщиком суммы (части суммы) задолженности (основного долга и процентов), Банк начисляет к уплате пени в размере удвоенной ставки по кредиту (в годовых процентах) за период просрочки исполнения денежного обязательства (п. 10.4 Кредитного договора 2).

В обеспечение исполнения обязательств по возврату кредита и процентов по нему 20 января 2016 года между Банком и НАО «УСТИ» (далее - Залогодатель) был заключен Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) №03-001/16-з1 (далее - Договор залога), согласно которого Залогодатель передает Банку в залог следующее недвижимое имущество: квартира, назначение: жилое, общая площадь 64 кв. м., этаж 6, адрес объекта: Калужская область, Козельский район, г. Сосенский, м-н Победы, дом 18, квартира 24; кадастровый (или условный) номер: 40:10:030206:0:5/17.

Согласно п. 1.3. Договора залога общая стоимость Предмета залога оценивается по соглашению Сторон по залоговой стоимости в размере 1 300 000 руб. 00 коп.

Конкурсный управляющий БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) обратился в Арбитражный суд Орловской области с заявлением о признании недействительной сделкой банковских операций:

по списанию с расчетного счета НАО «УСТИ» № 40702810301000001725 в пользу БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) денежных средств в размере 3 627 000 руб. 00 коп. от 12 февраля 2016 года, с назначением платежа по частичному погашению задолженности по Кредитному договору №03-001/16 от 20 января 2016 года;

по списанию с расчетного счета АО «УСТИ» № 40702810301000001725 в пользу БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) денежных средств в размере 85 000 рублей 00 копеек от 15 февраля 2016 года, с назначением платежа по частичному погашению задолженности По Кредитному договору №03-001/16 от 20 января 2016 года;

- и о применении последствий недействительности сделки.

Определением Арбитражного суда Орловской области от 03.04.20017 по делу А48-1180/2016(Е), оставленным без изменения Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 июня 2017 года, требования Конкурсного управляющего БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки удовлетворены.

Признаны недействительными сделками банковские операции от 12 февраля 2016 года и 15 февраля 2016 года по списанию денежных средств с расчетного счета НАО «УСТИ» №40702810301000001725, открытого в БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО), в общей сумме 3 712 000 руб. 00 коп. в счет погашения задолженности по Кредитному договору №03-001/16 от 20 января 2016 года, а именно:

списание 12 февраля 2016 года денежных средств в сумме 3 627 000 руб. 00 коп. с расчетного счета НАО «УСТИ» №40702810301000001725 на ссудный счет №45204810201000000031 на основании платежного поручения №124 от 12 февраля 2016 года с назначением платежа: по частичному погашению задолженности по Кредитному договору №03-001/16 от 20 января 2016 года;

списание 15 февраля 2016 года денежных средств в сумме 85 000 руб. 00 коп. с расчетного счета НАО «УСТИ» №40702810301000001725 на ссудный счет №45204810201000000031 на основании платежного поручения №125 от 15 февраля 2016 года с назначением платежа: по частичному погашению задолженности по Кредитному договору №03-001/16 от 20 января 2016 года.

Признаны недействительными сделками банковские операции от 12 февраля 2016 года и 15 февраля 2016 года по списанию денежных средств с расчетного счета НАО «УСТИ» №40702810301000001725, открытого в БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО), в общей сумме 3 712 000 руб. 00 коп. в счет погашения задолженности по Кредитному договору №03-001/16 от 20 января 2016 года, а именно:

списание 12 февраля 2016 года денежных средств в сумме 3 627 000 руб. 00 коп. с расчетного счета НАО «УСТИ» №40702810301000001725 на ссудный счет №45204810201000000031 на основании платежного поручения №124 от 12 февраля 2016 года с назначением платежа: по частичному погашению задолженности по Кредитному договору №03-001/16 от 20 января 2016 года;

списание 15 февраля 2016 года денежных средств в сумме 85 000 руб. 00 коп. с расчетного счета НАО «УСТИ» №40702810301000001725 на ссудный счет №45204810201000000031 на основании платежного поручения №125 от 15 февраля 2016 года с назначением платежа: по частичному погашению задолженности по Кредитному договору №03-001/16 от 20 января 2016 года.

Применены последствия недействительности сделок:

- восстановлены обязательства БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) перед непубличным акционерным обществом «Управление Строительства и Технологического Инжиниринга» в размере 3 712 000 руб. 00 коп. в данных бухгалтерского учета Банк «ЦЕРИХ» (ЗАО).

- восстановлена задолженность непубличного акционерного общества «Управление Строительства и Технологического Инжиниринга» перед БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) в размере 3 712 000 руб. 00 коп. Кредитному договору №03-001/16 от 20 января 2016 года.

Согласно п. 2.2 Кредитного договора 2 погашение основного долга осуществляется Заемщиком по «20» февраля 2016 года включительно. Таким образом, в настоящее время срок возврата кредита наступил.

По состоянию на 25 сентября 2018 года задолженность НАО «УСТИ» по Кредитному договору №03-001/16 от 20 января 2016 года составляет 76 196 200 руб. 68 коп., из которых: 30 220 033 руб. 53 коп. - основной долг, 14 012 394 руб. 89 коп. - задолженность по процентам, 25 690 277

руб. 02 коп. - пени на сумму непогашенного основного долга, 6 273 495 руб. 24 коп. - пени за несвоевременную уплату процентов.

В соответствии с п. 1 ст. 16 АПК РФ: «вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации».

В силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При таких обстоятельствах суд считает требование БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) подлежащим включению в реестр требований кредиторов должника в размере 76 196 200,68 руб., как обеспеченным залогом имущества должника.

В соответствии с п. 6 ст. 16 ФЗ "О несостоятельности (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.

Рассмотрев вопрос об исправлении опечатки в определении суда от 06.12.2018г. суд пришел к следующему выводу.

Согласно части 3 статьи 179 АПК РФ арбитражный суд, принявший решение, по заявлению лица, участвующего в деле, судебного пристава-исполнителя, других исполняющих решение арбитражного суда органа, организации или по своей инициативе вправе исправить допущенные в решении описки, опечатки и арифметические ошибки без изменения его содержания.

Как следует из аудиозаписи судебного заседания, резолютивная часть определения суда от 06.12.2018г. (резолютивная часть объявлена 30.11.2018г.) вынесена в соответствии с объявленной резолютивной части в судебном заседании.

При таких обстоятельствах, поскольку описка, опечатка или арифметическая ошибка в определении суда от 06.12.2018г. отсутствует, то производство по указанному вопросу подлежит прекращению применительно ст. 150 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 32 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 71, 156, 184, 223 АПК РФ,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Признать обоснованным и включить требование БАНК «ЦЕРИХ» (ЗАО) в размере 76 196 200,68 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов должника с учетом применения п.3 ст. 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» как обеспеченное залогом имущества должника.

Прекратить производство по вопросу об исправлении опечатки в определении суда от 06.12.2018г.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок со дня его изготовления в полном объеме в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Бальжинимаева Ж.Ц.

Электронная подпись действительна.
 Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
 департамента
 Дата 12.07.2018 10:16:57
 Кому выдана Бальжинимаева Жанна Цырендашевна

**Договор залога
недвижимого имущества (ипотеки) № 03-001/16-з1**

город Москва, двадцатое января две тысячи шестнадцатого года

Банк «ЦЕРИХ» (закрытое акционерное общество) (сокращенное наименование - Банк «ЦЕРИХ» (ЗАО)) (ИНН 5751016814, ОГРН 1025700000578, местонахождение: 302030г. Орёл, ул. Московская, д.29, зарегистрирован Банком России 14.06.2011г., регистрационный номер 3278), именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Первого заместителя Председателя Правления Горбылевой Натальи Валентиновны, действующей на основании Доверенности б/н от «18» июня 2015 года, удостоверенной нотариусом Орловского нотариального округа Орловской области Натальей Николаевной, зарегистрированной в реестре за №2-1834, с одной стороны,

и Закрытое акционерное общество "Управление Строительства и Технологического Инжиниринга" (ЗАО "УСТИ") (ИНН 7716653652, ОГРН 1097746740156, местонахождение: 129343, г.Москва, Серебрякова проезд, д.14, стр. 9), именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Семенова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1 Предметом Договора является передача Залогодателем в залог Залогодержателю недвижимого имущества, указанного в п.1.2. настоящего Договора (далее по тексту – «Предмет залога»). Предмет залога, указанный в п.1.2. настоящего Договора, полностью остается во владении и пользовании у Залогодателя.
- 1.2 Предметом залога является принадлежащее Залогодателю на праве собственности следующее недвижимое имущество:
- 1.2.1. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 64 кв. м., этаж 6, адрес объекта: Калужская область, Козельский район, г.Сосенский, м-н Победы, дом 18, квартира 24; кадастровый (или условный) номер: 40:10:030206:0:5/17. Квартира принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании следующих документов:
- Договора купли-продажи квартиры от 13.01.2011г. №13-01/11, дата регистрации 24.02.2011, №40-40-10/003/2011-226.
 - Право собственности Залогодателя зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области 24 февраля 2011 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 февраля 2011 года сделана запись регистрации № 40-40-10/003/2011-227, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области 24 февраля 2011 года, бланк Свидетельства серия 40-КЛ № 154040.
- 1.3 Общая стоимость Предмета залога оценивается по соглашению Сторон по залоговой стоимости в размере 1 300 000 (Один миллион триста тысяч) рублей.

2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

- 2.1 Предмет залога обеспечивает своевременное и надлежащее исполнение обязательств Закрытого акционерного общества "Управление Строительства и Технологического Инжиниринга" (ЗАО "УСТИ") (ИНН 7716653652, ОГРН 1097746740156, местонахождение: 129343, г.Москва, Серебрякова проезд, д.14, стр. 9 (далее – «Заемщик»), возникших у Заемщика на основании Кредитного договора № 03-001/16, заключенного между Залогодержателем и Заемщиком в городе Москве 20 января 2016 года, (далее по тексту «Кредитный договор») в том объеме, в каком они существуют к моменту их фактического исполнения.
- 2.2 Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора, в том числе:
- сумма кредита: 30 220 033,53 (Тридцать миллионов двести двадцать тысяч тридцать три) рубля 53 копейки;
 - процентная ставка (в годовых процентах): 18% (Восемнадцать процентов) годовых;
 - срок кредита: 20 февраля 2016 года включительно;
 - Комиссия за предоставление кредита: 1% (Один процент) от суммы кредита, уплачивается единовременно из собственных средств Заемщика не позднее 21 января 2016 года;
 - порядок погашения суммы кредита: не позднее даты окончания срока кредитного договора, условия досрочного погашения – без ограничений;
 - порядок погашения процентов: ежемесячно, в последний день каждого календарного месяца, но не позднее даты окончания срока кредита;
 - цель кредита: На погашение кредиторской задолженности:
 - 1) частично по Договору подряда №05-08/14-СУ-1 от 05.08.2014 и актам о приемки выполненных работ (КС-2)

номер документа	дата составления	Сумма, рубли
5-1	02.11.2015	567 169,42
5-2	02.11.2015	255 114,12
5-3	02.11.2015	590 176,68
5-4	02.11.2015	775 130,22
5-5	02.11.2015	553 254,70
5-6	02.11.2015	493 462,63
5-7	02.11.2015	14 543,64
5-8	02.11.2015	9 216 782,47
5-9	02.11.2015	48 780,22
5-10	02.11.2015	232 091,66
5-11	02.11.2015	125 109,56
6-1	30.11.2015	721 987,15
6-2	30.11.2015	536 860,22
6-3	30.11.2015	287 168,36
6-4	30.11.2015	347 560,86
6-5	30.11.2015	50 911,04
6-6	30.11.2015	198 278,31
6-7	30.11.2015	628 450,05

Залогодержатель _____

Залогодатель _____

Лист 1
Листов 5

2) полностью по Договору подряда №06-08/15-СУ-1 от 06.08.2015 и актам о приемки выполненных работ (КС-2)

номер документа	дата составления	сумма
1-1	15.12.2015	8 501,26
1-2	15.12.2015	16 716,71
1-3	15.12.2015	208 223,09
1-4	15.12.2015	137 843,61
1-5	15.12.2015	93 922,48
1-6	15.12.2015	81 638,42
1-7	15.12.2015	35 271,45
1-8	15.12.2015	2 128 219,19
1-9	15.12.2015	704 537,82
1-10	15.12.2015	108 443,63
1-11	15.12.2015	248 332,27
1-12	15.12.2015	949 115,51
1-13	15.12.2015	48 099,74
1-14	15.12.2015	5 848 086,62
	Сумма	10 616 951,80

3) счета 62 от 28.12.2015 года на сумму 3 960 249,42 рублей (в т.ч. НДС) на покупку прецизионных кондиционеров РХО 461b в кол-ве 4 шт;

- В случае несвоевременного погашения Заёмщиком суммы (части суммы) задолженности в рамках настоящего Договора (основного долга и процентов), Банк начисляет к уплате пени в размере удвоенной ставки по кредиту (в годовых процентах), за период просрочки исполнения денежного обязательства.
- Дополнительные условия:
 - o Поручитель обязан предоставить согласие супруги на предоставление залога недвижимого имущества и подписание Договора поручительства не позднее 21 января 2016 года.

3. Заявления и гарантии

- 3.1 Залогодатель подтверждает и гарантирует, что является полноправным и законным собственником Предмета залога. Предмет залога не отчужден, не обременен залогом, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, право собственности никем не оспаривается. Если в период действия настоящего Договора окажется, что Предмет залога обременен правами третьих лиц, а также в случае наложения на него ареста или оспаривания прав Залогодателя в судебном порядке, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя заменить Предмета залога на равноценное имущество.
- 3.2 Предмет залога не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.
- 3.3 На момент заключения настоящего Договора задолженности по оплате эксплуатационных, коммунальных, налоговых и иных платежей по Предмету залога нет.

4. Права и обязанности Сторон

- 4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:
 - 4.1.1. Не совершать каких-либо сделок с Предметом залога без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
 - 4.1.2. Принимать меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.
 - 4.1.3. Не совершать действия, влекущие уменьшение стоимости Предмета залога за исключением уменьшения стоимости, имеющей место в результате амортизации в ходе нормальной хозяйственной эксплуатации.
 - 4.1.4. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.
 - 4.1.5. Обеспечивать Залогодержателю возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния Предмета залога.
 - 4.1.6. В течение 3 (трех) рабочих дней предоставлять Залогодержателю любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.
 - 4.1.7. Немедленно ставить в известность Залогодержателя об изменениях, произошедших с Предметом залога, о притязаниях третьих лиц на Предмет залога.
 - 4.1.8. Заменить Предмет залога, по требованию Залогодержателя, равным по стоимости в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Залогодателем письменного уведомления Залогодержателя о замене Предмета залога в случае его утраты или повреждения, либо если право собственности на него прекращено по основаниям, предусмотренным законом.
 - 4.1.9. Последующий залог Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя не допускается.
 - 4.1.10. Залогодатель несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.
- 4.2. Залогодатель имеет право:
 - 4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением, обеспечивая его сохранность.
 - 4.2.2. Прекратить взыскание на Предмет залога в любое время до момента его реализации, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.
- 4.3. Залогодержатель имеет право:
 - 4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие Предмета залога, состояние и условия его использования, и требовать в этих целях, предоставления необходимых документов.
 - 4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.
 - 4.3.3. Обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении:
 - Залогодателем обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором;
 - Заемщиком условий Кредитного договора.
- 4.4. Залогодержатель обязан после надлежащего исполнения обязательств Заемщиком по Кредитному договору в течение 5 (пяти) рабочих дней после требования Залогодателя подать совместное заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке в уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Обращение взыскания и реализация заложенного имущества

- 5.1. Залогодержатель имеет право за счет заложенного имущества удовлетворить свои требования по Кредитному договору в

Залогодержатель _____

Залогодатель _____

Лист 2
Листов 5

- объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая основной долг, проценты за пользование кредитом, убытки, причиненные просрочкой исполнения, а также пени и неустойку, предусмотренную Кредитным договором.
- 5.2. Залогодержатель имеет право возместить произведенные издержки, связанные с реализацией заложенного имущества, из стоимости полученных от реализации Предмета залога средств в пределах, установленных законом.
 - 5.3. Залогодержатель приобретает право обратиться с взысканием на заложенное имущество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения (в том числе однократного) обязательства, обеспеченного залогом, а также в случаях, установленных законом и Договором для неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем условий Договора залога.
 - 5.4. При неисполнении или ненадлежащем исполнении денежного обязательства по Кредитному договору указанное право наступает в дату, следующую за последним днем срока исполнения такого обязательства по Кредитному договору, в том числе по погашению кредита, по уплате процентов, неустойки.
 - 5.5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении иного обязательства по Кредитному договору и/или настоящему Договору указанное право наступает, если Залогодателем по требованию Залогодержателя не устранено нарушение в трехдневный срок со дня предъявления требования об устранении нарушения.
 - 5.6. Обращение с взыскания на заложенное по настоящему Договору имущество осуществляется Залогодержателем во внесудебном порядке (если такой порядок не запрещен законом). Стороны подтверждают, что раздел 5 настоящего договора следует рассматривать как соглашение Залогодателя и Залогодержателя о внесудебном порядке обращения с взыскания на предмет залога.
 - 5.7. О принятом решении обратиться с взысканием Залогодержатель уведомляет Залогодателя письменно с указанием названия Предмета залога, за счет которого подлежат удовлетворению требования Залогодержателя, суммы, подлежащей уплате Залогодержателем (далее – дата/день начала реализации Предмета залога), последний вправе реализовать Предмет залога, предусмотренного настоящим Договором, даты обращения с взысканием и его цены (начальной продажной цены) (далее – уведомление об обращении с взысканием).
 - 5.8. При непогашении срочной к платежу задолженности Заемщика по Кредитному договору в срок 10 (Десять) календарных дней со дня получения Залогодателем и Должником уведомления об обращении с взысканием - по прошествии 25 (двадцать пять) календарных дней с даты направления Залогодателю и Должнику уведомления об обращении с взысканием Залогодержателем (далее – дата/день начала реализации Предмета залога), последний вправе реализовать Предмет залога или его часть, необходимую для удовлетворения требований по Кредитному договору. Если Залогодателем является лицо, не осуществляющее предпринимательскую деятельность, реализация Предмета залога осуществляется посредством продажи с торгов, проводимых в соответствии с правилами, предусмотренными законодательством РФ, если иное не будет предусмотрено соглашением между Залогодателем и Залогодержателем. При этом начальная продажная цена устанавливается на уровне залоговой стоимости, определенной настоящим Договором. Если торги были объявлены не состоявшимися по причинам, указанным с пп.1 и пп.2 п.2 ст.350.2 Гражданского Кодекса РФ, повторные торги проводятся путем последовательного снижения цены от начальной продажной цены на первых торгах на 15%.
 - 5.9. Если Залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, реализация Предмета залога может также осуществляться по выбору Залогодержателя путем:
 - оставления Залогодержателем предмета залога за собой, в том числе посредством поступления предмета залога в собственность Залогодержателя, по рыночной стоимости, определяемой в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Залогодержателем;
 - продажи предмета залога Залогодержателем другому лицу по рыночной стоимости, определяемой в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Залогодержателем, с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства.
 - 5.10. Оценщик для определения рыночной стоимости Предмета залога назначается Залогодержателем без согласования с Залогодателем.
 - 5.11. Если предметом залога являются права (в том числе права, указанные в п.5.15. настоящего договора), реализация заложенного права осуществляется посредством уступки заложенного права Залогодателем Залогодержателю или указанному Залогодержателем третьему лицу. С момента перехода заложенного права к залогодержателю или указанному им третьему лицу обязательство, исполнение которого обеспечено залогом этого права, прекращается в размере, в соответствующем залоговой стоимости, определенной настоящим Договором.
 - 5.12. В целях реализации заложенного имущества Залогодержатель вправе совершать необходимые для этого сделки, а также требовать передачи ему заложенного имущества Залогодателем.
 - 5.13. В случае, если для удовлетворения требований Залогодателя достаточно реализовать часть Предмета залога, реализация производится в отношении части Предмета залога по усмотрению Залогодержателя. Оценка при этом может быть произведена в отношении соответствующей части Предмета залога.
 - 5.14. Залогодатель после истечения сроков, предусмотренных п.5.8. настоящего договора, и при условии непогашения задолженности по Кредитному договору в указанные сроки, обязан передать Залогодержателю документы, подтверждающие права на предмет залога.
 - 5.15. Если предметом залога являются права на получение исполнения по договорам (в том числе кредитным договорам, договорам займа, а также договорам, обеспечивающим надлежащее исполнение обязательств по таким кредитным договорам/договорам займа), Залогодатель после истечения сроков, предусмотренных п.5.8. настоящего договора, и при условии непогашения задолженности по Кредитному договору в указанные сроки, обязан передать Залогодержателю соответствующие договоры, а также документы, полученные Залогодателем от контрагентов по таким договорам при их заключении или в процессе их исполнения. При этом, Залогодержатель независимо от исполнения Залогодателем указанной в настоящем пункте обязанности имеет право направить в адрес контрагентов Залогодателя по указанным договорам письма (уведомления) Залогодержателя о перемене кредитора в обязательстве, заложенном по настоящему Договору (в случае оставления Залогодержателем предмета залога за собой) или об изменении платежных реквизитов для исполнения контрагентами своих денежных обязательств по указанным договорам с указанием реквизитов Залогодержателя, который будет рассматриваться как лицо, уполномоченное Залогодателем на сбор денежных средств, поступающих от контрагентов Залогодателя в качестве исполнения контрагентами своих денежных обязательств по указанным договорам (в случае реализации предмета залога путем продажи предмета залога Залогодержателем другому лицу по рыночной стоимости, определяемой в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Залогодержателем, с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства).
 - 5.16. После истечения сроков, предусмотренных п.5.8. настоящего договора, и при условии непогашения задолженности по Кредитному договору в указанные сроки Залогодатель обязан передавать Залогодержателю любое исполнение по обязательствам, обращенным в собственность Залогодержателя или продаваемым третьим лицам в соответствии с настоящим Договором. В случае неисполнения указанного обязательства, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя, а Залогодатель не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения указанного требования Залогодержателя обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере 100% от размера задолженности Должника перед Залогодержателем по состоянию на дату предъявления Залогодержателем требования об уплате указанного штрафа.

Залогодержатель _____

Залогодатель _____

Лист 3
Листов 5

- 5.17. В обеспечение прав Залогодержателя на получение исполнения по заложенным правам требования Залогодатель предоставляет Залогодержателю право списывать путем прямого дебетования счета или банковским ордером средства в пределах задолженности Залогодателя перед Залогодержателем со счетов Залогодателя.

6. Ответственность Сторон

- 6.1 За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2 В случае нарушения Залогодателем любого из обязательств, изложенных в п.п. 4.1.1. - 4.1.10. настоящего Договора, Залогодатель будет обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от стоимости Предмета залога, указанной в п.1.3. настоящего Договора.
- 6.3 Штраф уплачивается в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств по настоящему Договору.

7. Дополнительные условия

- 7.1 Сумма, полученная от реализации Предмета залога, поступает на погашение задолженности по Кредитному договору в следующем порядке:
- на возмещение издержек Банка по получению исполнения;
 - на погашение задолженности по уплате просроченных процентов;
 - на погашение задолженности по погашению просроченной суммы кредита;
 - на погашение задолженности по уплате срочных процентов;
 - на погашение задолженности по возврату суммы кредита;
 - на погашение задолженности по уплате пени.

8. Особые условия

- 8.1 В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства.
- 8.2 Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Кредитного договора происходит уступка Залогодержателем обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:
- Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права по настоящему Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;
 - Залогодатель не имеет права переуступить или передавать полностью или частично свои права по настоящему Договору без письменного согласия Залогодержателя.

9. Срок действия договора

- 9.1 Договор вступает в силу с момента его подписания, право залога возникает у Залогодержателя с момента государственной регистрации ипотеки в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

10. Заключительные положения

- 10.1 Условия настоящего Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.2 Взаимоотношения сторон, не урегулированные в настоящем Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.3 Все споры и разногласия, независимо от оснований их возникновения, которые возникли или могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору, в том числе связанные с его заключением, исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным (полностью или частично), передаются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы или Хамовнический суд г. Москвы (в зависимости от подсудности спора) или в Арбитражный третейский суд города Москвы (город Москва, ул. Шулева, дом 9, корп.1), по выбору истца. При этом решение третейского суда будет являться окончательным.
- 10.4 Соглашения об изменении или расторжении настоящего Договора совершаются в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон, и регистрируются в порядке, предусмотренном для Договора.
- 10.5 В случае изменения у Залогодержателя банковских реквизитов или изменения у одной Стороны почтового адреса или адреса регистрации, заинтересованная Сторона обязана информировать об этом другую Сторону не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента фактического изменения реквизитов.
- 10.6 Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом с уведомлением о вручении или телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре (или по адресу, указанному Стороной в соответствии с п.10.5. Договора).
- 10.7 Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 10.8 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Залогодержателя, один – для Залогодателя, и один экземпляр - для предоставления в уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Реквизиты и подписи Сторон

- 11.1 Залогодержатель:
- 11.1.1 Сокращенное фирменное наименование: Банк "ЦЕРИХ" (ЗАО)
 - 11.1.2 Юридический адрес: 302030, г. Орёл, ул. Московская, д.29.
 - 11.1.3 Фактический (почтовый) адрес: 302030, г. Орёл, ул. Московская, д.29.
 - 11.1.4 Телефон/факс: (4862) 43-04-41, (4862) 43-04-42, (495) 737-00-99.
 - 11.1.5 Электронная почта: bank@zerich.ru
 - 11.1.6 Платежные реквизиты: ИНН 5751016814, БИК 045402719, корреспондентский счёт № 3010181070000000719 в ГРКЦ ГУ Банка России по Орловской области г. Орёл.

Первый заместитель Председателя Правления _____ /Н.В. Горбылева/

Залогодержатель _____

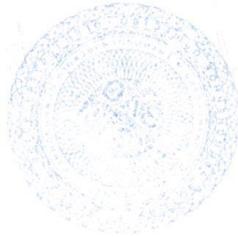
Залогодатель _____

Лист 4
Листов 5

11.2 Залогодатель:

- 11.2.1 Сокращённое фирменное наименование: ЗАО "УСТИ"
- 11.2.2 Юридический адрес: 129343, г.Москва, Серебрякова проезд, д.14, стр. 9
- 11.2.3 Фактический (почтовый) адрес: 129343, г.Москва, Серебрякова проезд, д.14, стр. 15;
- 11.2.4 Телефоны: +7(495) 665-46-87;
- 11.2.5 Электронная почта: mbte@inbox.ru;
- 11.2.6 Платёжные реквизиты: ИНН 7716653652 ОГРН 1097746740156 счёт № 40702810301000001725 в Банк «ЦЕРИХ» (ЗАО) г.Орел, БИК 045402719, корреспондентский счёт №30701810700000000719

Смирнов  *Никонцов*



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
См. листы листа/ов

Залогодержатель:

[Signature] (Горбылева Н. В.)



Залогодатель:

[Signature]

