

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№079-2018

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Совокупность имущественных прав ООО «Экономические программы» (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014) по Контракту от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода» и по договорам аренды земельного участка № М-01-512888, от 19.12.2005, № М-01-512889, от 19.12.2005.
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказание услуг по оценке №079 от 07.11.2018
ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «Экономические программы» в лице конкурсного Волохова Романа Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 01.03.2018г. по делу №А40-75706/16
ДАТА ОЦЕНКИ:	08.11.2018 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	01.02.2019 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	3
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	4
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	5
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	5
2.4. ДЕКЛАРАЦИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	6
2.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	7
2.6. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	8
2.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
2.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
2.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
2.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	9
2.11. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	14
3.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ	15
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	36
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	39
4.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	39
4.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	39
4.3. ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ	41
5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....	42
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	42
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ, ПОНЕСЕННЫХ ИНВЕСТОРом ПО ИНВЕСТИЦИОННОМУ КОНТРАКТУ	53
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ, ПОНЕСЕННЫХ ИНВЕСТОРом ПО ИНВЕСТИЦИОННОМУ КОНТРАКТУ С УЧЕТОм ИНДЕКСАЦИИ.....	53
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ИНВЕСТИЦИОННОМУ КОНТРАКТУ.....	55
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	59
7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	60

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривались: Совокупность имущественных прав ООО «Экономические программы» (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014) по Контракту от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода» и по договорам аренды земельного участка № М-01-512888, от 19.12.2005, № М-01-512889, от 19.12.2005.

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

Таблица 1. Результаты оценки (с учетом НДС), руб.

	Наименование объектов оценки	Подходы к оценке		
		Затратный	Доходный	Сравнительный
1	Совокупность имущественных прав ООО «Экономические программы» (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014) по Контракту от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода» и по договорам аренды земельного участка № М-01-512888, от 19.12.2005, № М-01-512889, от 19.12.2005.	Не применялся	51 839 084	Не применялся

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости объекта: Совокупность имущественных прав ООО «Экономические программы» (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014) по Контракту от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода» и по договорам аренды земельного участка № М-01-512888, от 19.12.2005, № М-01-512889, от 19.12.2005 для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость представленных к оценке имущественных прав, по состоянию на 08.11.2018 г. с учетом округлений составляет:

51 839 000 руб. НДС не облагается

(Пятьдесят один миллион восемьсот тридцать девять тысяч руб.)

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Совокупность имущественных прав ООО «Экономические программы» (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014) по Контракту от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода» и по договорам аренды земельного участка № М-01-512888, от 19.12.2005, № М-01-512889, от 19.12.2005.
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «Экономические программы» (Фирма ЭкоПрог – EcoProg LTD.) (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014) Адрес (место нахождения): 119180, г. Москва, пер. Голутвинский 1-й, д.3-5, стр. 1,
Сведения об имущественных правах:	Имущественные права (обязательственное и вещное право) требования по инвестиционному контракту
Сведения об обременениях и ограничениях прав:	Обременения в силу закона о банкротстве в отношении имущества и имущественных прав ООО «Экономические программы» (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014): Решением Арбитражного суда города Москвы от 01.03.2018г. по делу №А40-75706/16 ООО «Экономические программы» (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014) признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства. Оценщик не обладает информацией о наличии каких-либо обременений в отношении объектов оценки на дату оценки.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Реализация имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства. Согласно п.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации». Отчет об оценке не может применяться для иных целей, чем это предусмотрено заданием на оценку. Отчет об оценке не может применяться для иных целей, чем это предусмотрено заданием на оценку. Не допускается цитирование или любое иное использование любых частей Отчета. Отчет может рассматриваться только, как единый документ.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью понимается – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и

	действуют в своих интересах;
	▪ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; ▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ▪ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Балансовая стоимость объекта оценки:	Сумма затрат, понесенных Заказчиком по контракту (в ценах 2002 – 2018 г. г.) – 105 130 873 руб.
Дата оценки:	08.11.2018 г.
Дата осмотра:	(осмотр нежилого здания по адресу г. Москва, 1-й Голутвинский пер, 3-5, строение 2) 07.11.2018 г.
Срок проведения оценки:	07.11.2018– 01.02.2019 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке №079 от 07.11.2018 г.
Порядковый номер отчета в системе нумерации оценщика:	№079-2018

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «Экономические программы» в лице конкурсного Волохова Романа Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 01.03.2018г. по делу №А40-75706/16
ОГРН (дата присвоения):	1027739176211, (11.09.2002 г.)
Адрес (местонахождение) юридического лица:	119180, г. Москва, пер. Голутвинский 1-й, д.3-5, стр. 1

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Сведения об Исполнителе по договору

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»
ОГРН (дата присвоения):	1077746372813 (21.02.2007)
Адрес (местонахождение) исполнителя:	119421, г. Москва, ул. Новаторов, д.4, эт.1, пом.V, комн.1 тел.: (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Имущественные интересы Исполнителя по настоящему договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, застрахованы на сумму 5 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 31.08.2017 №433-055655/17 Страховщик: ОСаО «Ингосстрах» (срок действия договора: с 18.09.2017 г. по 17.09.2018 г., обе даты включительно)..

Сведения о банковской гарантии: Исполнение обязательств по настоящему договору специально не оговорено требованиями по обеспечению качества банковской гарантией.

Сведения об оценщике Исполнителя, работающего на основании трудового договора

Фамилия, Имя, Отчество оценщика: Брюхин Василий Сергеевич

Реквизиты трудового договора: Трудовой договор б/н от 25.04.2014 г.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Деятельность оценщика осуществляется на основании права на осуществление оценочной деятельности на территории РФ
Свидетельство о членстве с саморегулируемой организации оценщиков регистрационный №002171 от 27.03.2017 г., выдана Общероссийской общественной организацией «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 606756 от 26.09.2003 г., выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права.
Свидетельства о повышении квалификации, регистрационные номера № 225/2006, №1159 от 29.05.2009, № 0168 от 20.05.2013 г.
Квалификационный аттестат №005303-3 от 16.03.2018 г. «Оценка бизнеса»
Квалификационный аттестат №005303-1 от 16.03.2018 г. «Оценка недвижимого имущества»

Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика: Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика (риски по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности) №433-121121/17/0321R/776/00001/7-002171 от 07.04.2017 г. страхователи ОСаО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» (период страхования с 01.07.2017 по 31.12.2018 г. обе даты включительно)
Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована по договору № 433-055661/17 от 31.08.2017 г. Страховщик: ОСаО «Ингосстрах» (период страхования с 18.09.2017 по 17.09.2018 г. обе даты включительно).

Стаж работы в оценочной деятельности: Более 10 лет

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

Привлекаемые организации: не привлекались

Привлекаемые специалисты: не привлекались

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

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

- Исполнитель оценки по договору и оценщик Исполнителя не являются аффилированными лицами Заказчика, и (или) лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящими с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Исполнитель оценки в отношении объекта оценки не имеют вещные или обязательственные права вне договора;
- Исполнитель оценки не является кредитором юридического лица – Заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Исполнителя оценки и/или оценщика Исполнителя;
- Исполнитель оценки и оценщик Исполнителя не допустят вмешательство Заказчика, либо иных

заинтересованных лиц в их деятельность, если это сможет негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе и на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;

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

2.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения.
- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке ограничиваются квалификацией оценщика в этой области и не включают в себя прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- Анализ достоверности прав на оцениваемые объекты и вопросов, связанных с их возникновением, не проводился, поскольку в задачу оценщика не входило проведение юридической экспертизы сделок и иных действий, совершенных с объектом оценки ранее. Предполагается, что предоставленные Заказчиком сведения о правах являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении объектов оценки, если в отчете не указано иное.
- Оценщик полагался на добросовестность Заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что Оценщик в ходе проведения оценки анализировал полученную информацию, он не может разделить с Заказчиком ответственность за ее достоверность и полноту. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную третьими лицами. Сведения, полученные Оценщиком от третьих лиц и содержащиеся в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете указаны источники информации.
- Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных целях и не может быть предоставлен третьей стороне. Использование отчета каким-либо иным образом, не указанным в договоре на оказание услуг на оценку и в приложениях к нему, не предусмотрено.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) для освещения отдельных специальных вопросов, в соответствующих разделах настоящего отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Все расчеты оценщиком производились с использованием стандартного программного продукта «MS EXCEL». В расчетных таблицах, представленных в отчете, для удобства восприятия, приведены округленные значения показателей.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, наличие которых может существенным образом повлиять на стоимость недвижимого имущества, являющегося объектом требования по Инвестиционному Контракту, а так же каких-либо скрытых обстоятельств, способных повлиять на исполнение сторонами обязательств по Инвестиционному Контракту
- По заявлению Заказчика, все обязательства по указанному инвестиционному контракту им полностью выполнены. Оценщик не проверял достоверность предоставленной Заказчиком информации.
- По данным Заказчика, акт реализации инвестиционного контракта не подписан Правительством Москвы, поскольку не подписан акт ввода Объекта №7 в эксплуатацию. Акт ввода в эксплуатацию Объекта №7 не подписан по независящим от Заказчика причинам.
- Оценщик не проверял достоверность предоставленной Заказчиком информации о понесенных затратах по реализации Инвестиционного Контракта.
- В предоставленном Заказчиком Техническом паспорте БТИ от 30.03.2009 г. общая площадь здания указана, как 1411.4 кв. м. В выписке ЕГРН от 21.06.2018 г. , а так же в публичных документах Росреестра указана площадь в размере 1445,2 кв.м. В дальнейших расчетах принимается площадь здания по данным выписки ЕГРН в размере 1445,2 кв.м.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату ее определения. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта

оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в Отчете об оценке.

- Содержащиеся в Отчете мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах данных допущений и ограничительных условий.

Специальные ограничительные условия (предположения)

- Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком. Анализ чистоты юридических аспектов возникновения правового состояния оцениваемого имущества, а также учет всех обременений, которые могли бы иметь место на дату проведения оценки, не проводился, поскольку это не вменяется в обязанности Оценщика и не оговорено отдельно в договоре об оказании услуг по оценке.
- Поскольку оценка проводится в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», оценка выполнена из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемого права на объект оценки.

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

2.6. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев.
- За исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

2.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный Закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 27.12.2009).
- Федеральный Закон от 21.07.2014 №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 27.12.2009).
- Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 №256, №255 и №254 (соответственно), а также №611 от 25.09.2014 г. Использование федеральных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО РОО 2015). Настоящий свод стандартов оценки является обязательным к применению членами общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

2.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

- Оценщик при подготовке настоящего отчета не прибегал к сколько-нибудь существенному содействию со стороны других экспертов.

2.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящее оценочное исследование основывается на информации об объекте оценке, предоставленной Заказчиком оценки. Ниже представлен перечень исходных документов, предоставленных нам для анализа Заказчиком, и используемых при проведении оценочных работ и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Контракт № 10-917/н-2 от 13.01.1997 на реализацию инвестиционного проекта "Голутвинская слобода" на территории Центрального административного округа г. Москвы.
- Соглашение от 02.09.2001 № 10-917/Н-2-1810 к контракту от 13.01.1997 № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта "Голутвинская слобода" на территории Центрального административного округа г. Москвы.
- Соглашение № 10-917/н-2-1961ЧУП от 07.08.2002 об уступке прав по Контракту № 10-917/н-2 от 13.01.97 на реализацию Инвестиционного проекта на территории муниципального района "Якиманка" Центрального административного округа г. Москвы.
- Протокол от 23.10.2010 уступки имущественных прав ОАО "Красные текстильщики" и ЗАО "Нафтам" на площади в здании по адресу: 1-ый Голутвинский пер., д. 3-5, стр. 2 ООО Фирма ЭкоПрог - EcoProg Ltd.
- Договор аренды земельного участка №М-01-212889 от 19.12.2005 г.
- Договор аренды земельного участка №М-01-212888 от 19.12.2005 г.
- Протокол заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 22.12.2016 № 44.
- Протокол от 23.10.2010 уступки имущественных прав ОАО "Красные текстильщики" и ЗАО "Нафтам" на площади в здании по адресу: 1-ый Голутвинский пер., д. 3-5, стр. 2 ООО Фирма ЭкоПрог - EcoProg Ltd.;
- Технический паспорт БТИ от 30.03.2009 г.
- Выписка из ЕГРН по состоянию на 21.06.2018 г.

Копии указанных выше исходных документов представлены в Приложении настоящего отчета. В течение оговоренного законодательством периода, не представленные в Приложении к настоящему отчету исходные документы будут храниться в архивах Оценщика, а также в делах Арбитражного управляющего.

Прочие источники информации

Дополнительная информация, используемая в данном отчете, получена из ряда других источников, имеющих доступ. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по ходу изложения.

2.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.07.2007 №256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком материалах достаточна для проведения оценки. Предоставленная информация заверена подписью Арбитражного управляющего. Представленная информация не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. В этой связи нет оснований считать такую информацию недостоверной.
- Информация, полученная из открытых источников, размещена, либо в официальных печатных изданиях, либо на постоянно действующих интернет-порталах, реквизиты которых указываются в настоящем отчете по ходу изложения. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.
- Анализ предоставленных фотоматериалов не выявил расхождений с данными БТИ относительно применяемых материалов, а также в части иных важных характеристик объекта оценки.

Вывод: В части оговоренных в настоящем отчете допущений (ограничений) используемую в рамках настоящего исследования информацию следует признать достаточной и достоверной.

2.11. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или воспроизводства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается от даты его выставления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривается Совокупность имущественных прав ООО «Экономические программы» (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014) по Контракту от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода» и по договорам аренды земельного участка № М-01-512888, от 19.12.2005, № М-01-512889, от 19.12.2005.

Оцениваемое право возникает у Заказчика - ООО «Экономические программы» в силу исполнения им обязательств по указанному контракту.

Описание прав и обязательств сторон по Инвестиционному контракту.

Между Правительством г. Москвы в лице префекта ЦАО г. Москвы («Администрация»), ОАО «Красные текстильщики» (ранее – Акционерное общество открытого типа «Красные текстильщики» - «Фабрика») и ЗАО «Нафтам» (ранее – Акционерное общество закрытого типа «Нафтам» - «Инвестор») 13.01.1997 заключен контракт № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода» на территории Центрального административного округа г. Москвы.

Предметом Контракта являлась реализация Инвестиционного проекта в кварталах 431, 432 и 433 с предполагаемым объемом инвестиций 208 млн. долларов США в целях реализации программы комплексной реконструкции центральной части г. Москвы.

Согласно п. 3.1 Контракта вклад Фабрики был фиксирован и состоял из зданий и сооружений, принадлежащих Фабрике на правах собственности и передаваемых на период реконструкции Инвестору по остаточной балансовой стоимости, а именно:

- аварийных зданий по адресу: Якиманская наб. д. 2а/3 стр.1; 4-й Голутвинский пер., д. 1/8 стр. 6, (площадью 2447 кв. м);
- одноэтажные здания и сооружения по адресу: Якиманская наб., д. 4/4, стр. 8, стр. 9 (общей площадью 210 кв. м.);
- здания и сооружения по адресу: Якиманская наб., д. 4/4 строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (площадь зданий и сооружений 10 400 кв. м);
- здания и сооружения по адресу: 4-й Голутвинский пер., д. 1/8 строения 1-2, 4, 5; 1-ый Голутвинский пер, д. 3-5 строение 2 (площадь зданий и сооружений на момент начала реконструкции составляет 10 700 кв. м).

Вклад Инвестора составляли денежные средства, материальные и нематериальные активы, вложенные в реализацию Инвестиционного проекта, в т. ч. расходы на привлечение заемных средств.

Вклад Администрации выражен в предоставлении Инвестору гарантий Правительства Москвы, ценных бумаг на привлечение заемных средств для реализации Проекта, а также средств, образующихся за счет освобождения Инвестора от долевого участия в развитии городских инженерных сетей и коммуникаций и за счет освобождения Фабрики от уплаты задолженности городским службам за пользование коммунальными услугами, связанными с эксплуатацией подведомственного фонда (производственных зданий и общежитий) до их передачи Инвестору под реконструкцию. Согласно условиям договора, доля Администрации определена в размере 5% от общего объема финансирования по Контракту.

Соглашением к инвестиционному контракту от 02.09.2001 № 10-917/н-2/1810 в проект «Голутвинская слобода» включен объект №7 – создание офисно-делового центра на месте отдельно стоящего здания по адресу: г. Москва, 1-й Голутвинский пер., 3-5, стр. 2.

Соглашением № 10-917/н-2-1961ЧУП от 07.08.2002, заключенным между Правительством г. Москвы («Администрация»), ОАО «Красные текстильщики» («Фабрика»), АОЗТ «Нафтам» («Инвестор») и ООО «Экономические программы» (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014 Фирма ЭкоПрог – EcoProg Ltd) («Соинвестор»), была оформлена частичная уступка Инвестором и Фабрикой Соинвестору в части финансирования, отселения жителей, реконструкции (ремонта), оформления имущественных прав и последующей эксплуатации отдельно стоящего здания по адресу: 1-ый Голутвинский пер., д. 3-5, стр. 2 (Объект № 7 в документе).

В Протоколе уступки имущественных прав от 23.11.2010 стороны договорились, что Фабрика (ОАО «Красные текстильщики») и Инвестор (ЗАО «Нафтам») подтверждают передачу ООО Фирма ЭкоПрог – EcoProg Ltd. (Соинвестору) имеющихся прав и прав, возникающих при реализации инвестиционного проекта в объекте инвестиционной деятельности, Объекте № 7, в размере 100%».

До настоящего времени акт реализации инвестиционного контракта не подписан, поскольку здание с имеющимися улучшениями, являющимися его неотъемлемой частью, в эксплуатацию не введено.

По заявлению Заказчика, все обязательства по указанному инвестиционному контракту им полностью выполнены.

В процессе реализации инвестиционного проекта жители фабричного общежития по адресу: г. Москва, 1-й Голутвинский пер., 3-5, стр. 2, отселены, произведено перепрофилирование площадей здания, осуществлена реконструкция здания с надстройкой двух этажей.

Указанные обстоятельства описаны в материалах дела № А40-67477/2009 по рассмотрению спора о признании части здания - надстройки 5-го и 6-го этажей общей площадью 435 кв. м. находящейся по адресу: г. Москва, 1-ый Голутвинский пер., вл. 3-5, стр. 2, самовольной постройкой. Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда г. Москвы от 15.07.2011 по делу № А40-67477/2009 в удовлетворении требований Префектуры ЦАО города Москвы отказано.

По заявлению Заказчика, все обязательства по указанному инвестиционному контракту им полностью выполнены.

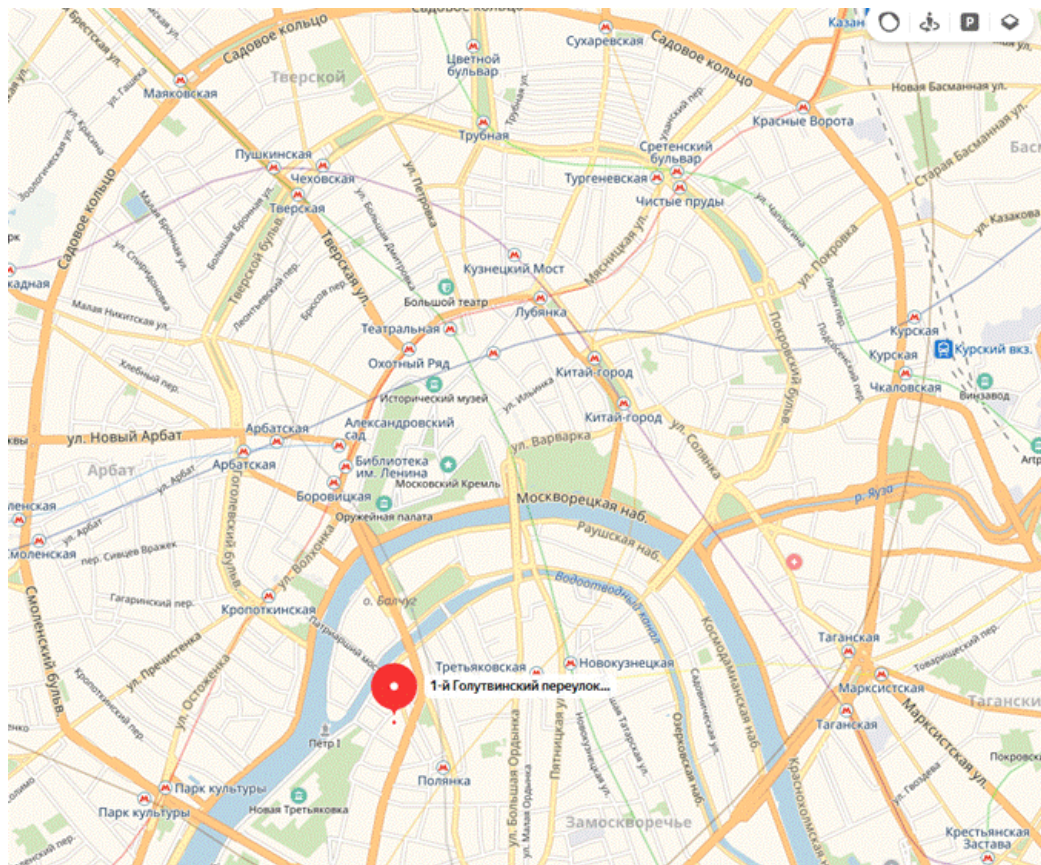
По данным Заказчика, акт реализации инвестиционного контракта не подписан Правительством Москвы, поскольку не подписан акт ввода Объекта №7 в эксплуатацию. Акт ввода в эксплуатацию Объекта №7 не подписан по независящим от Заказчика причинам.

Описание объектов недвижимости, подлежащих передаче ООО «Экономические программы» во исполнение обязательств по инвестиционному контракту от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2.

Объектом подлежащем передаче по Инвестиционному Контракту является нежилое здание общей площадью 1445,2 кв. м которое расположено в ЦАО города Москвы по адресу: 1-й Голутвинский пер, 3-5, строение 2.

Классификация здания по общепринятым критериям довольно затруднительна. По техническому оснащению и планировкам помещений объект формально относится к классу С административных зданий. Однако, благодаря расположению в одном из самых дорогих и престижных районов Москвы, здание относится к ценовому диапазону, соответствующему классу В. Как будет показано ниже в анализе рынка коммерческой недвижимости, для ЦАО Москвы очень характерно завышение классности зданий старой постройки особенно после проведения хоть какой-нибудь реконструкции.

Рисунок 1. Расположение объекта недвижимости на карте ЦАО Москвы



Здание находится в 5-7 минутной пешей доступности от станции метро «Полянка», на 2-ой линии домов по ул. Большая Якиманка и 1-й Голутвинский пер. в 200 м от Водоотводного канала.

Транспортная доступность личным автотранспортом по ул. Большая Якиманка, Якиманской набережной, а

так же 1, 2, 3, 4 Голутвинским переулком. Близость Водоотводного канала с пешеходными набережными ограничивает поток транзитного транспорта.

Здание расположено на земельном участке кадастровый № 77:01:0002015:46 площадью 400 кв. м., находящийся в краткосрочной аренде с целевым назначением: для реконструкции административного здания с надстройкой 2-х этажей. Данный земельный участок расположен под пятном застройки здания. Основание для аренды – договор №М-01-212888 от 19.12.2005 г.

С теми же адресными ориентирами и с целевым назначением (для обеспечения реконструкции административного здания с надстройкой 2-х этажей) в аренде у Заказчика находится земельный участок № 77:01:0002015:102 площадью 400 кв. м. Данный земельный участок по периметру окружает пятно застройки под зданием. Основание для аренды – договор №М-01-212889 от 19.12.2005 г. Из предоставленных документов неясно, следует ли право на этот участок за правом на здание вместе с правом на землю под пятном застройки здания.

Согласно ответу на запрос Конкурсного управляющего от Департамента городского имущества г. Москвы от 16.05.2018 г. №33-4-2963/18-(0)-1 оба договора аренды земельных участков имеют статус действующих.

Здание на дату осмотра не эксплуатируется (по данным Заказчика с марта 2018 г.). Планировки и характер отделки помещений соответствует административно-офисному назначению. В помещениях выполнена стандартная офисная отделка, требующая косметического ремонта.

Таблица 2. Краткое описание здания Москвы по адресу: 1-ый Голутвинский пер., вл. 3-5, стр. 2

Кадастровый номер:	77:01:0002015:1035
Назначение (тип здания):	нежилой фонд (учрежденческое здание)
Текущее использование:	офисы класса «В» с общепринятыми для аналогичных объектов допущениями
Год постройки:	1900 г. (памятником архитектуры не является) реконструкция 2009 г.
Общая площадь здания:	1445,2 кв. м.
Площадь застройки:	400 кв. м.
Общая площадь земельного участка	800 кв. м.
Этажность:	6-этажное, подвал
Количество отдельных входов:	1 +1 в подвал
Высота потолков (средняя по всем помещениям 2,99 м)	hподвал=2,48 м; h1эт=3,40 м; h2эт=3,00–3,40 м; h3эт=3,40 м; h4эт=3,00 м; h5эт=3,00–3,28 м h6эт=3,00
Несущие конструкции:	кирпичные стены и колонны
Перекрытия:	железобетонные
Наружные стены:	кирпичные
Оконные блоки:	деревянные, пластиковые
Внутренняя отделка:	стандартная офисная отделка (требуется косметический ремонт)
Техническое и инженерное оснащение:	лифт; центральное водоснабжение (холодное и горячее); отопление центральное; канализация; электроснабжение, кондиционирование
Краткая общая характеристика текущего технического состояния здания:	удовлетворительное (здание требует косметического ремонта)
Наличие парковки	неорганизованная парковка возможна на соседних улицах по периметру здания

Таблица 3. Расположение площадей здания

Расположение площадей	Площадь, кв. м.
Подвал	184,9
Этаж 1	194,3
Этаж 2	209,8
Этаж 3	196,0
Этаж 4	204,9
Этаж 5	223,8
Этаж 6	222,1
Итого	1 445,2

Состояние здания в целом и внутренних помещений требуют ремонта. Здание относится к первой группе капитальности, для которых нормативный срок жизни определен в 175 лет. Таким образом совокупный износ долгоживущих элементов (фундаменты, стены, перекрытия) может составлять более 50%. Однако, судя по реконструкции, завершенной в 2009 г., состояние долгоживущих элементов вполне удовлетворительное.

В соответствии с выводами судебной строительной экспертизы по делу №А40- 67477/09 зафиксированные в решении Арбитражного суда от 15.07.2011, выполненные строительно-монтажные работы по реконструкции

Объекта соответствуют градостроительным нормам и строительным нормам и правилам, здание не представляет угрозу жизни и здоровью людей при его эксплуатации, здание пригодно для эксплуатации по его назначению.

Состояние внутренней отделки по большей части удовлетворительное, однако, длительный простой здания без эксплуатации и очевидные финансовые проблемы эксплуатанта – банкрота, создали потребность в косметическом ремонте некоторых помещений.

Внешний вид здания и состояние помещений показаны на фото в приложении.

3.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Район Якиманка г. Москвы

Район Якиманка входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 375 гектаров в нём насчитывается 76 улиц и 3 станции метро (Октябрьская (кольцевая), Октябрьская (радиальная) и Полянка).

Численность проживающего здесь населения составляет порядка 27 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Якиманка и прочие районные органы власти.

Рисунок 2. Место объекта недвижимости на карте ЦАО Москвы



Соседние районы

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Якиманка: Гагаринский (ЮЗАО), Даниловский (ЮАО), Донской (ЮАО), Замоскворечье, Тверской и Хамовники.

Описание района Якиманка

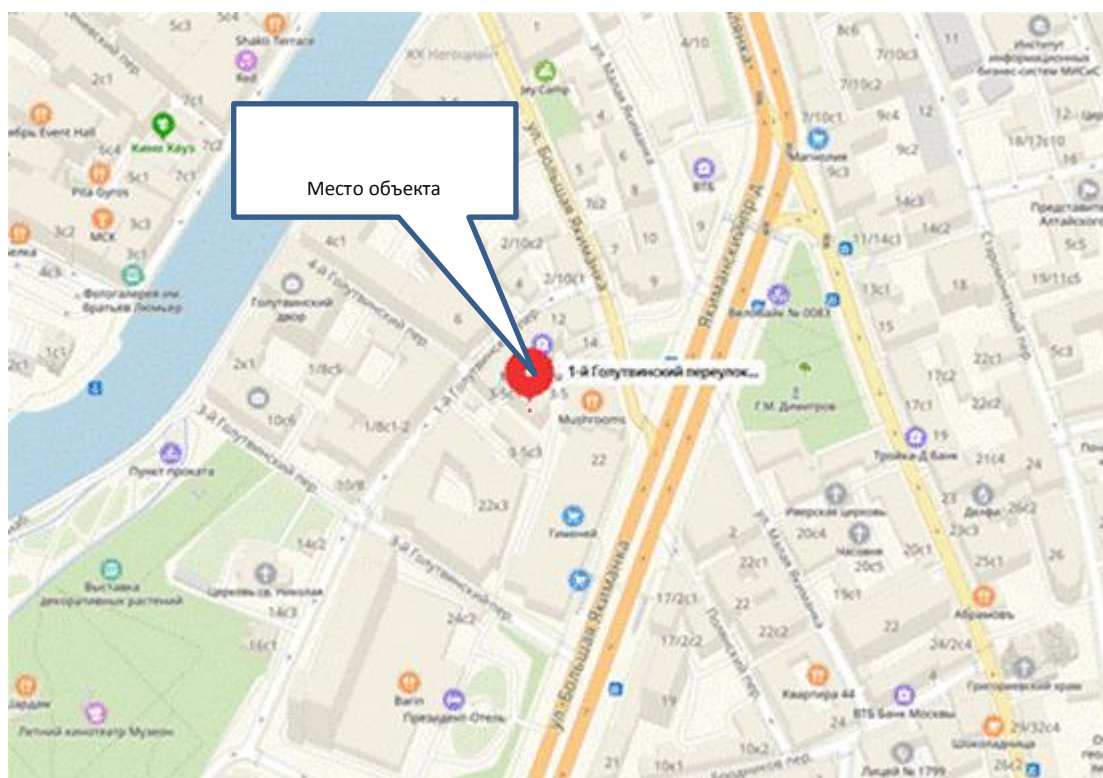
Район Якиманка, получивший своё название от одноименной улицы, является одним из старейших районов Москвы. Здесь присутствует хорошо развитая инфраструктура, низкая плотность населения, отсутствие объектов массового назначения, единая социальная среда и хорошая транспортная доступность. Все эти факторы определяют весьма высокий рейтинг района.

Архитектурный облик Якиманки разнороден. В пределах Садового кольца сохранилась планировочная структура исторического градостроения, а также большое количество дореволюционных зданий. За Садовым кольцом преобладают кирпичные дома 1925—1978 гг. Довольно много панельных и кирпичных построек появилось после 80-х годов прошлого столетия.

Сегодня район Якиманка динамично развивается, обновляется, строится, при этом здесь сохранилось немало

памятников архитектуры прежних эпох: древние прекрасные храмы, особняки, купеческие и дворянские усадьбы, парки, образцы промышленного дизайна. Традиции старины, сохранившиеся в планировке и архитектурных особенностях района, отлично сочетаются с культурной средой. Здесь расположены выставочные залы и музеи, вузы, посольства, больницы, библиотеки. Органичное соединение прошлого и современности определяет неповторимый и прекрасный облик района.

Рисунок 3. Место объекта недвижимости на карте микрорайона



Граница района

Граница района Якиманка проходит: по оси русла реки Москвы, далее по оси улицы Балчуг, оси Чугунного моста, осям: Кадашёвской набережной и улицы Большая Ордынка, северной и западной границам Серпуховской площади, осям: улицы Коровий вал, 1-го и 4-го Добрынинских переулков, Мытной улицы, Хавской улицы, Конного переулка, улицы Шаболовки, улицы Академика Петровского, Ленинского проспекта, далее по северо-восточной и северо-западной границам домовладения № 12 по Ленинскому проспекту, юго-восточной и южной границам территории Нескучного сада, северо-восточным границам полос отвода III транспортного кольца и Малого кольца Московской железной дороги (МЖД) до реки Москвы.

Таблица 4. Динамика численности населения района

2002	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
22 822	↗26 578	↗26 791	↗26 907	↗27 110	↗27 169	↗27 398	↗27 463	↗27 589

3.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ

Одной из составных частей имущественных прав являются обязательственные права, возникающие из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, предусмотренных законодательством.

Согласно ст. 307 ГК РФ, должник обязан совершить в пользу кредитора определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, произвести оплату и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Оцениваемое право требования по Инвестиционному Контракту относится к обязательственному праву и обязует Правительство Москвы после признания исполненными Заказчиком обязательств по Контракту и подписания соответствующего акта оформить в установленном порядке право собственности Заказчика на введенный в эксплуатацию Объект.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда РФ №1276/13 от 04 июня 2013 года указано «...уклонение стороны инвестиционного контракта, в котором участвует публично-правовое образование, от подписания акта о реализации инвестиционного проекта представляет собой неисполнение договорного обязательства, препятствующее другим его участникам оформить права на объект, созданный на их

средства... - является надлежащим способом защиты их нарушенных прав.»

Согласно с ГК РФ (ч. I, ст.130) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

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

ОЦЕНИВАЕМОЕ ПРАВО

Оцениваются имущественные права ООО «Экономические программы» (Фирма ЭкоПрог – EcoProg LTD.) по инвестиционному контракту от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода». Имущественные права на объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации, подтверждаются предоставленными копиями следующих документов:

- Контракт № 10-917/н-2 от 13.01.1997 на реализацию инвестиционного проекта "Голутвинская слобода" на территории Центрального административного округа г. Москвы.
- Соглашение от 02.09.2001 № 10-917/Н-2-1810 к контракту от 13.01.1997 № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта "Голутвинская слобода" на территории Центрального административного округа г. Москвы.
- Соглашение № 10-917/н-2-1961ЧУП от 07.08.2002 об уступке прав по Контракту № 10-917/н-2 от 13.01.97 на реализацию Инвестиционного проекта на территории муниципального района "Якиманка" Центрального административного округа г. Москвы.
- Протокол от 23.10.2010 уступки имущественных прав ОАО «Красные текстильщики» и ЗАО «Нафтам» на площади в здании по адресу: 1-ый Голутвинский пер., д. 3-5, стр. 2 ООО Фирма ЭкоПрог – EcoProg Ltd.
- Договор аренды земельного участка №М-01-212889 от 19.12.2005 г.
- Договор аренды земельного участка №М-01-212888 от 19.12.2005 г.
- Протокол заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 22.12.2016 № 44.

Копии данных правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

Согласно последнему из приведенных в перечне документу - Протокол заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 22.12.2016 № 44, п. 6 на страницах 8-9, Контракт № 10-917/н-2 от 13.01.1997 на реализацию инвестиционного проекта "Голутвинская слобода" на территории Центрального административного округа г. Москвы расторгнут в одностороннем порядке на основании п. 9.3. инвестиционного контракта.

Пункт 9.3. контракта описывает право и основания расторжения Контракта в одностороннем порядке по инициативе Инвестора.

По заявлению Заказчика, имеющего в данном Контракте статус Инвестора, никаких действий по одностороннему прекращению контракта ООО «Экономические программы» (Фирма ЭкоПрог – EcoProg LTD.) не предпринимал. Заказчик (Инвестор) утверждает, что полностью и в надлежащие сроки исполнил все свои обязательства по Контракту.

Учитывая отсутствие документов, подтверждающих одностороннее расторжение Контракта по инициативе Инвестора, прекращение реализации Контракта Правительством Москвы (Администрация по Контракту) на основании п. 9.3. выглядит неправомочным.

Существует вероятность, что п. 6. Протокола заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 22.12.2016 № 44 составлен с технической ошибкой (дважды в пп.6.1. и 6.2.). Однако, формально расторжение Контракта по инициативе Инвестора, согласно п.9.3. предполагает «...компенсировать Инвестору все понесенные затраты на реализацию настоящего Проекта.». Тогда как, п.9.4. Контракта, описывающий право и основания расторжения Контракта в одностороннем порядке по инициативе Администрации, предписывает возместить «...Инвестору понесенные затраты с учетом индексации цен.».

Как будет показано в расчетах ниже, указанное различие в формулировках в денежном выражении составляет десятки миллионов рублей.

Кроме того, согласно п. 9.4. после расторжения Контракта с Инвестором по инициативе Администрации, оговорено условие передачи «...права по реализации Проекта третьему лицу...».

Выводы.

- Прекращение реализации Контракта Правительством Москвы (Администрация по Контракту) на основании п. 9.3. выглядит неправомерным.
 - Косвенными подтверждениями исполнения Инвестором обязательств по Контракту является отсутствие третьего лица, которому Администрация передавала бы права на реализацию Проекта, а так же статус договоров аренды земельных участков компанией ООО «Экономические программы», (Фирма ЭкоПрог - EcoProg LTD.), как действующих.
 - Контрактом предусмотрено бесспорное право Инвестора на возмещение затрат в случае прекращения контракта по воле одной из сторон.
 - Признание Инвестиционного контракта реализованным предполагает регистрацию за ООО "Экономические программы" (Фирма ЭкоПрог - EcoProg LTD.) права собственности на введенный в эксплуатацию Объект.

По мнению Оценщика, возможны следующие варианты развития ситуации (в судебном или, что менее вероятно, в досудебном порядке):

1. Признание Правительством Москвы ошибочности прекращения Контракта и исполнение своих обязательств по Контракту, т.е. передачу Инвестору здания Москва, 1-й Голутвинский пер, 3-5, строение 2.
2. Признание Правительством Москвы ошибочности прекращения Контракта по п. 9.3. и доказательство обоснованности прекращения Контракта по п. 9.4., т.е. исполнение своих обязательств по Контракту, в виде компенсации Инвестору понесенных затрат с учетом индексации цен.
3. Доказательство Правительством Москвы правильности прекращения Контракта по п. 9.3. и исполнение своих обязательств по Контракту, т.е. компенсацию Инвестору понесенных затрат без учета индексации цен.
4. Доказательство Правительством Москвы правильности прекращения Контракта по п. 9.3. и надлежащее обоснование отказа от исполнения своих обязательств по Контракту, т.е. отказа от компенсации Инвестору понесенных затрат.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА

Обременения в силу закона о банкротстве. В отношении имущества и имущественных прав ООО «Экономические программы» (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014):

Решением Арбитражного суда города Москвы от 01.03.2018г. по делу №А40-75706/16 ООО «Экономические программы» (Фирма ЭкоПрог – EcoProg LTD.) (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014) признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Оценщик не обладает информацией о наличии каких-либо обременений в отношении объектов оценки на дату оценки.

Поскольку оценочные работы проводятся в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то оценка выполняется из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

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

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР¹

Картина экономики и деловой активности по состоянию на сентябрь - октябрь 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в

¹ *Источник информации:* Данные официального сайта Министерства экономического развития РФ. Отчет МЭРТ РФ о текущей ситуации в экономике Российской Федерации, www.economy.gov.ru

промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь-август, по оценке, составил 1,6 % г/г.

В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2 % г/г в августе с 4,6 % г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли - химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня.

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиаперевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах - сегментах потребительского рынка, которые в 2017 - начале 2018 года демонстрировали активный рост.

Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5 % г/г с 7,2 % г/г месяцем ранее (в августе - по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился, о чем свидетельствуют снижение объема строительных работ и значительное падение инвестиционного импорта. При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства (выпуск машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении).

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти - до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе.

Увеличение темпов роста потребительских цен (в помесечном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная инфляция в сентябре ускорилась до 5,03 % м/м SAAR (по сравнению с 3,34 % м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4-0,5 % м/м. В

годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5-3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7-3,9 %. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Динамика ВВП.

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп рост ВВП составил 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2кв18.

Основной вклад в рост ВВП в июле-сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.). Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом ситуацией в сельском хозяйстве, отрицательный вклад которого в темпы роста составил -0,4 п.п. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,6 % г/г.

Рост ВВП в сентябре, как и в августе, оценивается на уровне 1,1 % г/г.

В сентябре уменьшился масштаб спада в сельском хозяйстве (-6,0 % г/г по сравнению с -11,3 % г/г в августе). В помесечном выражении с устранением сезонности выпуск сельскохозяйственной продукции в сентябре вырос на 0,7 % SA после сопоставимого падения месяцем ранее. В то же время на годовую динамику сельского хозяйства продолжал оказывать негативное влияние эффект высокой базы августа-сентября прошлого года, когда в отрасли наблюдался догоняющий рост после отставания от нормального графика уборки урожая в середине лета.

Строительная отрасль в сентябре показала небольшой рост (+0,1 % г/г) после падения в предыдущие два месяца. В то же время улучшение динамики в строительстве и сельском хозяйстве в сентябре было нивелировано замедлением годового роста в других базовых отраслях.

Рисунок 4. Темп роста ВВП в сентябре сохранился на уровне августа



Рост промышленного производства в сентябре замедлился до 2,1 % г/г (с 2,7 % г/г в августе) из-за ухудшения годовой динамики обрабатывающих производств.

Слабоотрицательные годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре (-0,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в августе) отчасти обусловлены календарным фактором. Количество рабочих дней в сентябре 2018 г. было на 1 меньше, чем в том же месяце прошлого года. С исключением календарного фактора обрабатывающая промышленность, по оценке, показала рост на 0,7 % г/г.

В отраслевом разрезе высокие годовые темпы роста продолжили демонстрировать пищевая промышленность и деревообработка (4,2 % г/г и 11,7 % соответственно), а также производство прочих неметаллических минеральных продуктов (+7,0 % г/г).

Химический комплекс, который на протяжении последних лет является одним из основных драйверов роста обрабатывающей промышленности, в сентябре показал нулевой рост в годовом выражении. В то же время остановка роста не затронула ключевые подотрасли химической промышленности. Выпуск основных химических веществ и удобрений (код ОКВЭД 20.1), а также изделий из пластмасс (код 22.2), на которые приходится в общей сложности более 60% добавленной стоимости химического комплекса, в сентябре продолжал устойчиво расти (+5,9 % г/г и +6,2 % г/г соответственно).

Рисунок 5. Медианный темп роста обрабатывающей в сентябре восстановился



Отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности в сентябре, как и месяцем ранее, внесла металлургия, темпы роста которой в последние месяцы характеризуются повышенной волатильностью. Ухудшение динамики еще одного традиционно волатильного вида деятельности - «Производство прочих транспортных средств и оборудования» - было обусловлено главным образом резким спадом производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (-45,2 % г/г в сентябре после околонулевой динамики месяцем ранее), что негативно отразилось на показателях машиностроительного комплекса в целом.

О «локальном» характере замедления роста в обрабатывающей промышленности свидетельствует ее

медианный темп роста, который в сентябре увеличился до 4,3 % г/г с 1,2 % г/г месяцем ранее.

Добыча полезных ископаемых в сентябре показала максимальные темпы роста с 2014 года (6,9 % г/г). Продолжающееся ускорение в добывающей промышленности обусловлено в первую очередь наращиванием добычи нефти, которая в сентябре, по данным Минэнерго России, обновила постсоветский максимум (11,36 млн. барр. / сутки). Позитивная динамика наблюдалась и в других отраслях сырьевого комплекса - добыче природного газа и газового конденсата (+18,5 % г/г), металлических руд (+5,6 % г/г), угля (+6,4 % г/г)

Рисунок 6. Добыча нефти в сентябре восстановился постсоветский максимум



Рисунок 7. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,3	1,1	1,1	1,8	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,9	1,9	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности за август практически не изменился. По состоянию на 1 сентября, как и на начало предыдущего месяца, он составил 3,4 трлн. рублей. Отток ликвидности за счёт налоговых платежей и перечисления дивидендов госкомпаний в бюджет был компенсирован ростом задолженности банков по операциям Федерального казначейства (151,3 млрд. руб. за август). В условиях временного прекращения Банком России покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, проводимых в рамках реализации бюджетного правила, приток ликвидности за счет операций Минфина России в августе снизился до 180 млрд. руб. (369 млрд. руб. в июле).

Долгосрочные банковские ставки демонстрируют смешанную динамику.

Снижение ставок по долгосрочным рублевым вкладам населения с июня приостановилось. Ставки по розничным депозитам в долларах США на срок более 1 года в июне-августе закрепились на уровне выше 2 % (по сравнению с 1,66 % в среднем в январе-мае).

Процентные ставки по кредитам компаниям на срок свыше 1 года увеличились до 9,05 % в августе с 8,61 % в июле и 8,45 % в июне. В то же время ставки по долгосрочным кредитам населению в последние месяцы продолжили идти вниз.

Инфляция

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти - до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе.

Увеличение темпов инфляции в годовом выражении, как и ожидалось, было отчасти обусловлено низкой базой сентября предыдущего года, когда наблюдалась нехарактерная для этого месяца дефляция. Вместе с тем темпы роста потребительских цен в сентябре оказались выше оценки Минэкономразвития России, опубликованной в обзоре «Картина инфляции. Сентябрь 2018 года» (3,2-3,3 % г/г).

Монетарная инфляция в сентябре ускорилась до 0,41 % м/м SA с 0,27 % м/м SA месяцем ранее. При этом показатель, приведенный к годовым темпам роста, составил 5,03 % м/м SAAR (по сравнению с 3,34 % м/м SAAR в августе), превысив целевое значение Банка России впервые с ноября 2016 года.

Увеличение темпов монетарной инфляции происходило на фоне ускорения роста цен как в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции, так и в сфере нерегулируемых услуг.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4-0,5 % м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5-3,7 % г/г.

При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7-3,9 %. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Российский финансовый рынок в сентябре также находился в зоне роста.

На фоне стабилизации ситуации на рынках развивающихся стран индекс ММВБ в сентябре вырос на 5,5 %. Российский 5-летний CDS-спред в моменте достигал 181,0 б.п. (максимальное значение с марта 2017 года), однако к концу месяца снизился до 143,3 (-24 б.п. по сравнению с началом сентября).

Из-за ослабления в первой декаде сентября (в отдельные торговые сессии курс российской валюты превышал отметку 70) среднемесячный курс рубля к доллару США вырос до 67,7 с 66,1 месяцем ранее.

Вместе с тем во второй половине сентября российская валюта укреплялась на фоне улучшения ситуации на мировых финансовых рынках. Вклад также внесло решение Банка России о повышении ключевой ставки и продлении моратория на покупку валюты в рамках бюджетного правила до конца 2018 года. По итогам сентября курс рубля к доллару США продемонстрировал укрепление на 3,3 % по сравнению с началом месяца.

Выводы.

Темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте.

Рост ВВП за январь-август, по оценке, составил 1,6 % г/г. Рост ВВП в сентябре, как и в августе, оценивается на уровне 1,1 % г/г.

В 3кв18 темп роста ВВП составил 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2кв18.

Основной вклад в рост ВВП в июле-сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.). Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом ситуацией в сельском хозяйстве, отрицательный

вклад которого в темпы роста составил

-0,4 п.п. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,6 % г/г.

Снижение ставок по долгосрочным рублевым вкладам населения с июня приостановилось. Ставки по розничным депозитам в долларах США на срок более 1 года в июне-августе закрепились на уровне выше 2 % (по сравнению с 1,66 % в среднем в январе-мае).

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти - до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе.

Темпы роста потребительских цен в сентябре оказались выше оценки Минэкономразвития России.

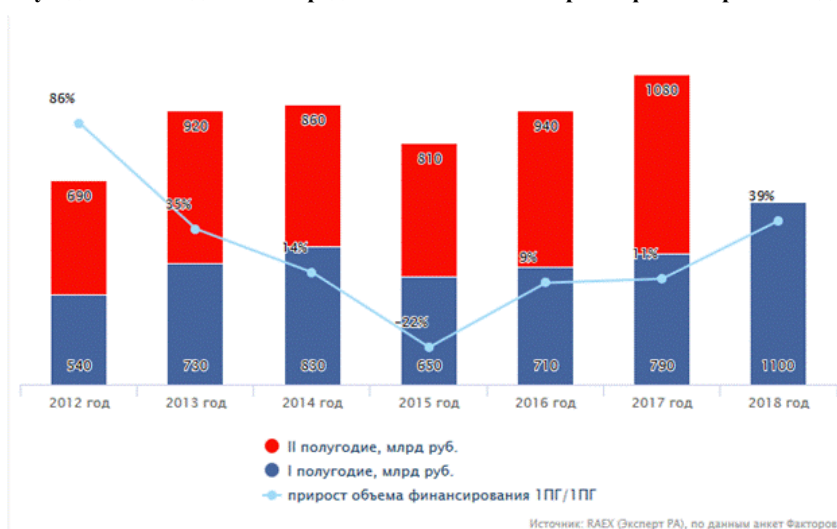
ОБЗОР РЫНКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ

Рынок факторинговых услуг

Объем рынка в 1-м полугодии 2018 года

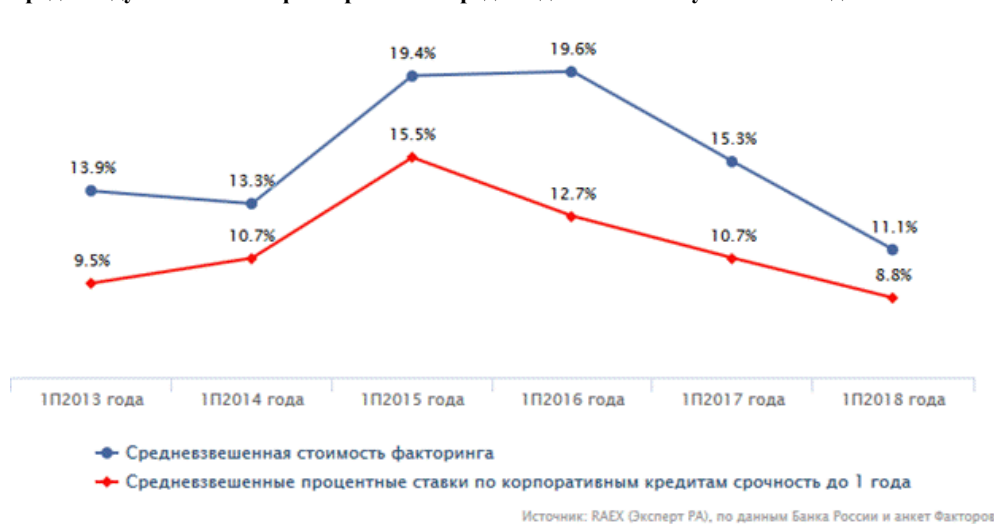
По оценкам RAEX (Эксперт РА), совокупный объем предоставленного Факторами финансирования по итогам 1-го полугодия 2018-го достиг около 1 100 млрд рублей (см. график). Таким образом, объем рынка факторинга вырос на 310 млрд рублей, или на 39% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, показав наиболее динамичный прирост с 2013 года.

Рисунок 8. В 1-м полугодии 2018 года объем предоставленного Факторами финансирования достиг 1,1 трлн рублей.



Стремительно сжимавшаяся маржа в сегменте корпоративного кредитования на фоне более высоких факторинговых ставок привела к переводу Факторами части клиентов с кредитного обслуживания на факторинговое ввиду ограниченности качественной клиентской базы и желания сохранить эффективность своей деятельности. Однако спред между кредитными и факторинговыми ставками сокращается и в 1-м полугодии 2018 года достиг минимума за последние несколько лет (см. график).

Рисунок 9. Спред между стоимостью факторинга* и кредита достиг минимума с 2013 года*



Спред между стоимостью факторинга и кредита достиг минимума с 2013 года Средневзвешенная стоимость факторинга вычислялась по формуле:

доля Фактора в общем совокупном объеме финансирования * (размер факторингового вознаграждения за период / объем предоставленного Фактором финансирования за период * 365 / оборачиваемость портфеля Фактора за период).

Данные для расчетов за соответствующие периоды были предоставлены участниками исследования, на которых приходится в среднем не менее 75% рынка.

Причем удержать факторинговую маржу не позволил даже тот факт, что рост рынка происходил в основном по причине активизации банками направления безрегрессного факторинга, предполагающего более высокую добавленную стоимость (доля таких сделок выросла с 37 до 60% за период с 01.07.2017 по 01.07.2018). «Маржинальность факторинга снижается быстрыми темпами, особенно в сегменте сделок размером более 100 млн рублей. На наш взгляд, каких-либо существенных изменений в будущем здесь быть не должно, но по первоклассным сделкам ставки размещения будут плавно снижаться», – прогнозирует Александр Поленок, исполнительный директор группы компаний «НФК».

Примечательно, что вопреки существенному увеличению объема сделок совокупная клиентская база участников исследования не показывает роста, а число дебиторов, напротив, сокращается (см. график).

Рисунок 10. Несмотря на рост рынка, количество дебиторов, поставки в адрес которых были переданы на факторинг, сокращается



При этом у отдельных крупных игроков (ООО «Сбербанк Факторинг», группа «ГПБ», АО «Альфа-Банк», см. таблицу) прослеживается обратная тенденция. Наращиванию их базы клиентов и дебиторов способствовала активизация сделок как в новых для факторинга сегментах – химическом производстве, фармацевтике и производстве медицинской техники, – так и в традиционно лидирующих – металлургии, производстве пищевых продуктов, машин и оборудования.

Таблица 5. Рэнкинг российских Факторов по количеству активных клиентов и дебиторов в 1-м полугодии 2018 года

Наименование Фактора	Число активных клиентов, шт.		Темпы прироста числа активных клиентов за 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %	Число дебиторов – клиентов, поставки в адрес которых были переданы на факторинг, шт.		Темпы прироста числа дебиторов за 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %
	1-е пол. 2018 г.	1-е пол. 2017 г.		1-е пол. 2018 г.	1-е пол. 2017 г.	
ПАО АКБ «Металлинвестбанк»	785	831	-5,5	н. д.	148	н. д.
ООО «МСП Факторинг»	750	н.д.	н.д.	288	н.д.	н.д.
Группа компаний «НФК»	549	449	22,3	3 799	4 166	-8,8
АО «Альфа-Банк»	381	346	10,1	333	319	4,4
ООО «Сбербанк Факторинг»	372	197	88,8	150	88	70,5
ООО «ВТБ Факторинг»	297	297	0	439	476	-7,8
ПАО «Промсвязьбанк» 1	230	н.д.	н.д.	283	н.д.	н.д.
ООО «РБ Факторинг»	158	149	6	118	123	-4,1
ООО «Русская Факторинговая Компания»	141	139	1,4	198	200	-1
ПАО Банк «ФК Открытие»	116	206	-43,7	375	636	-41
ООО «ГПБ - факторинг» / ГПБ (АО)	108	80	35	94	74	27
АО «ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК»	107	131	-18,3	56	63	-11,1
ООО «КАПИТАЛ ФАКТОРИНГ»	69	64	7,8	245	246	-0,4
ООО МКК «СимплФинанс»	48	27	77,8	64	55	16,4

Наименование Фактора	Число активных клиентов, шт.		Темпы прироста числа активных клиентов за 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %	Число дебиторов – клиентов, поставки в адрес которых были переданы на факторинг, шт.		Темпы прироста числа дебиторов за 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %
	1-е пол. 2018 г.	1-е пол. 2017 г.		1-е пол. 2018 г.	1-е пол. 2017 г.	
«ТКБ БАНК» (ПАО)	45	60	-25	45	90	-50
ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	41	50	-18	337	109	209,2
«СДМ-Банк» (ПАО)	29	37	-21,6	30	40	-25
ООО «ФК Санкт-Петербург»	28	45	-37,8	60	96	-37,5
Банк «СОЮЗ» (АО)	27	20	35	125	103	21,4
АО «ОТП Банк»	24	17	41,2	39	26	50
АО «ГЛОБЭКСБАНК»	10	н.д.	н.д.	12	н.д.	н.д.
АКБ «Ижкомбанк» (ПАО)	6	8	-25	6	8	-25
«Сетелем Банк» (ООО)	1	1	0	104	104	0

Как и раньше, Факторы стремятся повысить привлекательность факторинга за счет применения индивидуального подхода, скорости принятия решений и цифровизации сделок. Однако при внедрении электронного документооборота для взаимодействия с клиентами Факторам приходится сталкиваться и с некоторыми барьерами. «К сожалению, появились попытки со стороны провайдеров ЭДО ограничить развитие обмена документами. Есть примеры ввода необоснованно завышенных тарифов или отказа от роуминга. Возможно, это один из вызовов, с которым в дальнейшем придется столкнуться рынку факторинга», – комментирует Кирилл Покровский, начальник управления факторинга ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».

Участники рынка и конкуренция

В течение первых 6 месяцев 2018-го 2/3 участников исследования, на которых приходится в совокупности более 75% рынка, показали положительные темпы роста (см. таблицу).

Таблица 6. Рэнкинг российских Факторов по объему предоставленного финансирования по итогам 1-го полугодия 2018 года

Место Фактора по итогам 1-го пол. 2018 г.	Место Фактора по итогам 1-го пол. 2017 г.	Наименование Фактора	Рейтинги кредитоспособности от RAEX (Эксперт РА) на 30.08.2018	Объем предоставленного Фактором финансирования в 1-м пол. 2018 г., млн руб.	Темпы прироста за 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %
1	1	ООО «ВТБ Факторинг»	-	258 555	47
2	3	ООО «ГПБ - факторинг» / ГПБ (АО)	-ruAA+	144 698	122
3	2	АО «Альфа-Банк»	ruAA	143 070	59
4	4	ООО «Сбербанк Факторинг»	-	126 443	148
5	6	ООО «РБ Факторинг»	-	58 356	61
6	5	Группа компаний «НФК»2	ruBB+3	48 530	25
7	-	ПАО «Промсвязьбанк»	ruBBB-	48 343	н. д.
8	-	ООО «МСП Факторинг»	-	46 158	н. д.
9	7	«Сетелем Банк» (ООО)	-	41 047	34
10	8	ПАО АКБ «Металлинвестбанк»	ruBBB	28 112	-8
11	10	ООО «КАПИТАЛ ФАКТОРИНГ»	-	19 570	-7
12	12	Банк «СОЮЗ» (АО)	ruBB+	16 880	25
13	11	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	ruA-	15 289	-13
14	9	ПАО Банк «ФК Открытие»	ruA	14 077	-50
15	15	АО «ОТП Банк»	ruA	8 081	53
16	14	АО «ПЕРВОУРАЛЬСКИЙ БАНК»4	ruBB-	5 402	1
17	16	ООО «ФК Санкт-Петербург»	-	4 750	6
18	13	«ТКБ БАНК» (ПАО)	-	3 880	-50
19	19	ООО МКК «СимплФинанс»	-	3 470	111
20	17	ООО «Русская Факторинговая Компания»	-	2 639	-20
21	-	АО «ГЛОБЭКСБАНК»	-	1 556	н. д.
22	18	«СДМ-Банк» (ПАО)	ruA-	1 019	-44
23	20	АКБ «Ижкомбанк» (ПАО)	ruB+	178	30

Лидирующую позицию по объему предоставленного финансирования по итогам 1-го полугодия 2018 года сохранило за собой ООО «ВТБ Факторинг». Группа «ГПБ» за счет более чем двойного увеличения масштабов бизнеса обеспечила себе переход с 3-й позиции в рэнкинге RAEX (Эксперт РА) на 2-ю. АО «Альфа-Банк», несмотря на позитивную динамику (+59%), переместилось на одну ступень ниже и заняло 3-ю строчку в

рэнкинге крупнейших Факторов. В результате концентрация рынка на крупнейших игроках усилилась: доля топ-5 Факторов по объему предоставленного финансирования выросла на 7 п. п., до 70%, за период с 01.07.2017 по 01.07.2018.

Таблица 7. Рэнкинг российских Факторов по объему портфеля на 01.07.2018

Место Фактора на 01.07.2018	Место Фактора на 01.07.2017	Наименование Фактора	Объем портфеля на 01.07.2018, млн руб.	Прирост портфеля с 01.07.2017 по 01.07.2018, %
1	1	ООО «ВТБ Факторинг»	136 501.4	37.5
2	2	АО «Альфа-Банк»	52 419.2	67.3
3	5	ООО «Сбербанк Факторинг»	48 676.8	149.7
4	4	ООО «ГПБ - факторинг» / ГПБ (АО)	45 008.2	107.3
5	10	ООО «РБ Факторинг»	21 652.4	113.9
6	7	Группа компаний «НФК»	18 910.0	22.0
7	6	ООО «МСП Факторинг»	16 146.0	-10.1
8	3	ПАО «Промсвязьбанк»	14 915.2	-51.8
9	8	«Сетелем Банк» (ООО)	11 649.6	0.0
10	9	ООО «КАПИТАЛ ФАКТОРИНГ»	9 120.4	-11.5
11	13	ПАО АКБ «Металлинвестбанк»	8 455.0	43 246
12	14	Банк «СОЮЗ» (АО)	7 540.0	38.1
13	11	ПАО Банк «ФК Открытие»	7 049.0	-30.2
14	12	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	5 373.2	-33.1
15	16	АО «ОТП Банк»	3 567.4	37.8
16	17	ООО «ФК Санкт-Петербург»	2 509.0	43320
17	18	АО «ПЕРВОУРАЛЬСКИЙ БАНК»	1 604.2	13.0
18	15	«ТКБ БАНК» (ПАО)	1 519.1	-68.5
19	23	АО «ГЛОБЭКСБАНК»	1 021.0	н. д.
20	19	ООО «Русская Факторинговая Компания»	852.4	-19.0
21	21	ООО МКК «СимплФинанс»	649.0	34.9
22	20	«СДМ-Банк» (ПАО)	485.3	-23.6
23	22	АКБ «Ижкомбанк» (ПАО)	124.6	-9.1

Рынок цессий

По итогам 2018 года рынок цессии (банки, МФО, ЖКХ и другие отрасли) вырастет на 30% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и достигнет 530 млрд рублей. Таким образом, рынок вернется к показателю 2015 года. Таковы данные объединенной компании «Национальная служба взыскания/Первое коллекторское бюро» (НСВ/ПКБ).

Объем рынка цессии за 2017 год превысил 410 млрд рублей, в 2016 – 579 млрд рублей, 2015 – 529 млрд рублей, 2014 – 438 млрд рублей, 2013 – 208 млрд рублей. Прогнозируется, что доля закрытых сделок в 2018 году будет на уровне 73%, что соответствует уровню 2017 года. На рынок банковской цессии от общего объема приходится 87%, что в абсолютном выражении составляет 360 млрд рублей. В прошлом году имела место тенденция по сокращению его объема, связанная с объективными рыночными реалиями.

В 2015 году банки резко сократили объемы кредитования физических лиц, а, как следствие, для активного роста количества новых долговых портфелей не было условий. При сохранении экономической ситуации на текущем уровне можно прогнозировать, что в этом году рынок восстановится и будет зафиксирован рост в пределах 30-35%.

В 2017 году продавцы и покупатели отметили ряд важных тенденций: на рынок переуступки прав вышли как новые продавцы, так и новые покупатели, что сказалось на ряде важных показателей – цене, доле закрытых сделок и т. д. В прошлом году существенно выросла доля закрытых сделок – 77% против 70% в 2016 году. Говорить о прогнозируемых результатах 2018 года пока преждевременно в силу того, что активный пик продаж приходится традиционно на август-сентябрь и октябрь-ноябрь, однако есть вероятность, что в этом году данный показатель будет на уровне 79%, что станет абсолютным рекордом за последние несколько лет. В ушедшем году на 55% выросла цена портфелей, выставляемых на продажу. Если в 2016 году она не

превышала 0,9%, то в прошлом году достигла 1,4%. Сейчас продавцы достигли взаимопонимания в вопросе цены, поэтому по итогам 2018 года она, скорее всего, останется на этом же уровне. Стоимость выставяемых на продажу портфелей может вырасти только в случае существенного улучшения их качества, однако пока говорить об этом не приходится.

В 2018 году на продажу будут выставяться долги 2013-2015 годов, а также те, которые не удалось продать в прошлом году. В структуре долговых портфелей, выставяемых банками на продажу, традиционно преобладают долги старше двух лет – на 720-1079 дней приходится 29%, на 1080-1440 – 25%. На срок просроченной задолженности 360-720 дней приходится уже 17%, свыше 1440 дней (то есть старше четырех лет) – 25%. Стоит отметить, что за год снизилась доля долгов 360-720 дней практически на 45%, при этом доля долгов 720-1079 выросла на 26%, 1080-1440 – на 66%. В 2017 году незначительно выросла средняя сумма долга на один проблемный кредит. Если в 2016 году она составляла 148 тыс. рублей, то в 2017 году – 153 тыс. рублей. В 2017 году в среднем 62% в продаваемом портфеле приходится на основной долг, 14% – на проценты, 24% – на штрафы, пени, госпошлину, комиссии. В 2017 году несколько изменилась и структура портфеля – в частности, резко выросла доля потребительских кредитов (кредиты наличными и кредитные карты) при одновременном сокращении POS-кредитов. Практически в два раза выросла доля автокредитов в цессионных портфелях – с 0,5% до 1,2%.

В выставяемых на продажу портфелях около 20% должников приходится на Центральный федеральный округ, на Уральский федеральный округ – 17%, на Приволжский федеральный округ – около 15%, на Сибирский федеральный округ – 12,8%, на Южный федеральный округ – 12,9%, на Байкальский федеральный округ – 8,3%, Северо-Западный федеральный округ – 9% и на Дальневосточный федеральный округ – минимальные 5%. Ожидается, что в 2018 году банки проявят более гибкий подход к организации сделок, будут идти навстречу инвесторам, предоставляя более детальную информацию по качеству портфелей и предлагая инвестору новые методы оплаты, включая ее рассрочку и принцип «разделения прибыли». Кроме того, будет модернизирован процесс передачи документов между продавцом и покупателем и полностью переведен в электронный формат. Основной сегмент должников представлен, как и прежде, довольно молодым и активным поколением (65,7% должников до 45 лет), что свидетельствует о возможностях взыскания в будущем у должников, выходящих из состояния затяжного персонального финансового кризиса. Управляющий директор объединенной компании НСВ/ПКБ, руководитель клуба продавцов и покупателей НАПКА Павел Михмель отметил: «Говоря об эффективности взыскания долгов по цессионным портфелям, важно отметить, что в текущей ситуации добиться достойных результатов стало возможным благодаря усилению работы выездного взыскания и судебной работе. Только в 2017 году эффективность сборов на судебной стадии увеличилась более чем на треть – в 2016 году legal давал 15% от всех сборов, в 2017 году – уже 38%. По прогнозам специалистов, по итогам этого года доля сборов от судебного взыскания увеличится до 63%».

Выводы.

Снижение маржинальности в сегменте корпоративного кредитования на фоне более высоких факторинговых ставок привело к переводу Факторами клиентов с банковских кредитов на факторинг. В результате за 1-е полугодие 2018-го рынок факторинга вырос на 39% и достиг 1,1 трлн рублей, а отраслевой и географический охват продолжил расширяться. Развитие рынка в дальнейшем будут определять наличие существенного потенциала для перевода части крупных клиентов на факторинговые рельсы, а также выстраивание взаимоотношений с госзаказчиками. При этом, даже несмотря на упавшую маржинальность факторинга, сегмент не потеряет своей привлекательности для кредиторов, что обусловит сохранение двузначных темпов прироста и в 2019 году.

Совокупный объем предоставленного Факторами финансирования по итогам 1-го полугодия 2018-го достиг около 1 100 млрд рублей (+39% к результату 1-го полугодия 2017-го). Подобная динамика обеспечена прорывным ростом лидеров рынка, которым удалось увеличить объем финансирования на 50% и выше, что в то же время способствовало усилению концентрации на отдельных факторинговых компаниях: доля топ-5

Факторов по объему предоставленного финансирования выросла на 7 п. п., до 70%, за период с 01.07.2017 по 01.07.2018. Вопреки существенному увеличению объема сделок совокупная клиентская база участников исследования не показывает роста, а число дебиторов, напротив, сокращается. В то же время, у отдельных крупных игроков (ООО «Сбербанк Факторинг», группа «ГПБ», АО «Альфа-Банк») прослеживается обратная тенденция.

На фоне падения маржи в корпоративном кредитовании при сохранении ставок по факторингу на более высоком уровне Факторы переводят клиентов с кредитного обслуживания на факторинговое. Подобные меры участники рынка предпринимают ввиду ограниченности качественной клиентской базы и желания сохранить эффективность своей деятельности, повышая привлекательность факторинга за счет индивидуального подхода, скорости принятия решений и цифровизации сделок. Однако спред между кредитными и факторинговыми ставками сокращается и по итогам 1-го полугодия 2018 года достиг минимума за последние несколько лет. Удержать маржу в факторинге не позволил даже тот факт, что рост рынка происходил в основном по причине активизации направления безрегрессного факторинга, предполагающего более высокую добавленную стоимость (объемная доля таких сделок выросла с 37 до 60% за период с 01.07.2017 по 01.07.2018).

В результате продуктовой миграции баланс отраслевой структуры рынка все больше смещается в сторону промышленной сферы. Так, доля производства в совокупной величине предоставленного финансирования достигла 44% (рост объема сделок на 90%, с 195 до 370 млрд рублей), в то время как на оптовую и розничную торговлю приходится треть рынка (против 47% в 1-м полугодии 2017-го). Определенный вклад в изменение отраслевого баланса внесли как более умеренный рост объема сделок в торговле (на 30%, с 215 до 280 млрд рублей), так и увеличение интереса Факторов к клиентам, занимающимся добычей полезных ископаемых, а также производством химической и фармацевтической продукции.

Развитие рынка в 2018–2019 годах будут определять перевод Факторами части крупных клиентов с кредита на факторинг и активизация работы с госзаказчиками. В свою очередь, рост проникновения факторинговых услуг в сегмент госзаказа при преодолении определенных барьеров может повысить распространенность факторинга и среди МСБ. Положительную динамику рынка поддержит не только рост спроса на факторинговые услуги, но и повышение качественного предложения. Несмотря на снижение маржинальности факторингового бизнеса, крупные игроки сохраняют интерес к его развитию. В борьбе за первоклассных клиентов, которые уже успели оценить преимущества факторинга, лидеры рынка стремятся предоставить комплексное обслуживание, не ограничиваясь кредитованием. В этих условиях, по оценкам RAEX (Эксперт РА), рост рынка факторинга в 2018 году составит порядка 30%, а по итогам 2019 года замедлится до 15–20% ввиду ослабления темпов роста ВВП до 1,4% (против 1,9% в 2018-м).

По оценке объединенной компании «Национальная служба взыскания / Первое коллекторское бюро» (НСВ/ПКБ), за период 2012–2017 годов суммарный объем выкупленной у банков задолженности достиг 1,5 трлн руб. В 2017 году объем цессионных сделок сократился на четверть по сравнению с 2016 годом и составил 360 млрд руб., средняя цена закрытия сделок выросла более чем в 1,5 раза, до 1,4% от объема долгов.

Основными ценообразующими факторами на рынке прав требования по обязательствам являются:

- Объем задолженности.
- Величина просрочки выплаты долга.
- Статус должника (продолжает ли деятельность, сохранен ли прежний ИНН и т.п.).
- Вид сделки, определяющий вознаграждение коллектора и сроки выплат (выкуп задолженности или взыскание задолженности).

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ПО ИТОГАМ ПОЛУГОДИЯ 2018 Г.

Предложение.

Во II квартале 2018 г. показатель введенных в эксплуатацию офисных площадей сохранился на низком уровне: по предварительным данным прирост качественного предложения составил 28 000 кв. м. При этом, объем ввода новых офисных площадей в 1 полугодии 2018 г. (65 000 кв. м) в три раза превзошел показатель в аналогичном периоде 2017 г. (21 100 кв. м) за счет рекордно низкого значения в прошлом году.

По прогнозам, во второй половине года объем нового предложения составит порядка 150 000 кв. м, из которых 70% приходится на сегмент класса А. До конца 2018 года запланирован ввод в эксплуатацию таких бизнес-центров, как «Амальтея» в Сколково, «ОКО, Фаза II» в Москва-Сити, «Новион», «Парк Хуамин» и др.

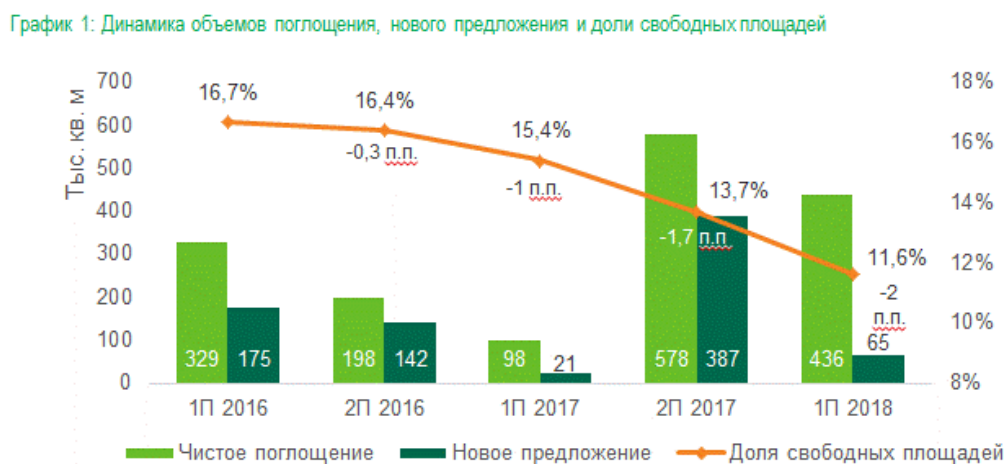
Исходя из планов девелоперов, объем нового предложения по итогам 2018 г. окажется в 2 раза ниже значения прошлого года и составит порядка 215 000 кв. м. В 2019 году ожидается увеличение этого показателя до 350 000 кв. м офисных площадей. Примечательно, что прирост нового предложения в 2018-2019 гг. будет

сформирован преимущественно небольшими по площади офисными объектами. Крупнейшим бизнес-центром, запланированным к вводу в этот период, является МФК «Искра-Парк» в Ленинградском деловом районе. Арендваемая площадь офисной части в этом проекте составляет 49 700 кв. м.

Спрос.

Чистое поглощение по итогам января-июня 2018 г. составило 436 000 кв. м. Такое значение в 4 раза превосходит объем в 1 полугодии 2017 г. и свидетельствует о высокой активности арендаторов и покупателей на офисном рынке Москвы, сохранившейся с конца прошлого года. •Доля вакантных площадей. Доля свободных площадей в целом на рынке во II квартале 2018 г. продолжила снижаться и достигла 11,6% (на 2 п.п. ниже значения на конец 2017 г. и на 0,8 п.п. ниже показателя на конец I квартала 2018 г.). При этом темп сокращения ускоряется под влиянием восстанавливающего спроса и крайне низкого объема прироста новых площадей.

Рисунок 11. Динамика объемов поглощения, нового предложения и вакантных площадей



Источник: CBRE, II кв. 2018

Во 2 квартале 2018 г. на рынке продажи при снижении объема предложения наблюдался незначительный рост цены, а на рынке аренды ни объем предложения, ни цены существенно не изменились.

Судя по некоторому росту цен, на рынке продажи несколько вырос спрос на торговые помещения, в то время как на рынке аренды роста спроса ни по одному из сегментов не наблюдалось.

Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи можно выделить:

- Хотя ни в центре, ни за его пределами цены почти не изменились, в целом по торговым помещениям наблюдался рост цен, что произошло из-за роста доли более дорогих помещений в центре. Арендные ставки снизились как в пределах Садового кольца, так и за его пределами, причем в первом случае – более существенно.
- Арендные ставки по офисным объектам почти не изменились, в то время как цены по объектам в центре и за его пределами несколько выросли, причем в центре этот рост был выше. Общее снижение цен по офисам происходило за счет роста доли более дешевых объектов за пределами центра.
- Цены продаж по производственно-складским помещениям за квартал немного снизились, а ставки почти не изменились.

Судя по незначительности изменения ставок и цен, рынок продолжает стагнировать, при этом заметное снижение объема предложения на рынке продажи привело лишь к незначительному росту цен. Есть положительные небольшие сдвиги, что не может не радовать.

Как уже неоднократно указывалось ранее, быстрого выхода из стагнации в условиях системности существующих проблем ожидать не приходится.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена во 2 кв. 2018 года выросла на 2% и составила 166 734 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год вырос на 9%, цена в долларовом эквиваленте за квартал также выросла на 11%, а за год – на 2% и составила 2 693 \$/кв.м. Общая стоимость объектов предлагаемых на продажу коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 20%, а за год - на 14%, составив 471 млрд. руб.

Незначительность роста цен при существенном снижении объема предложения может говорить о том, что эластичность спроса в условиях достигнутого насыщения рынка в настоящее время находится на низком

уровне.

Рисунок 12. Динамика цен и емкости рынка

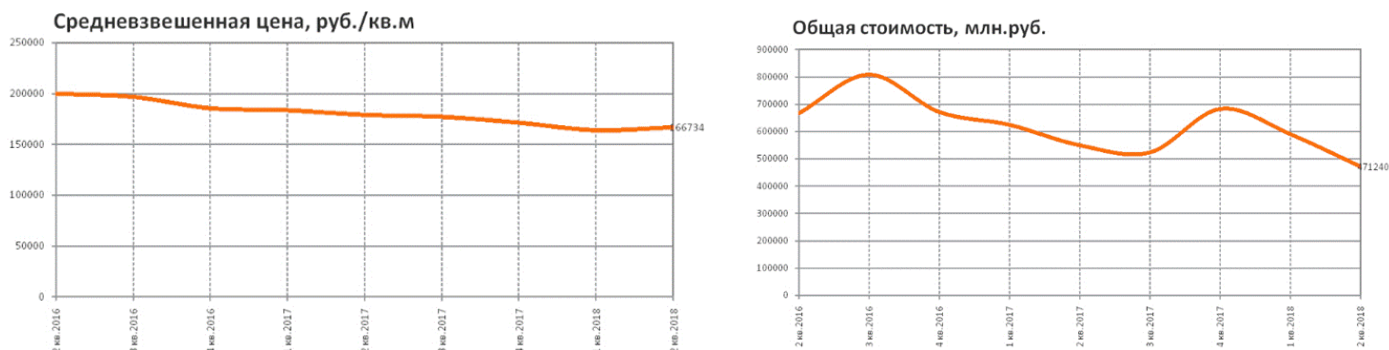


Таблица 8. Сравнительные показатели за 2 квартал 2018 г.

Все сегменты	Кол-во	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
значение	2 073	471 240	2 826	1,36	166 734
к I кв.2018	– 18%	– 20%	– 22%	– 5%	2%
к II кв. 2017	– 5%	– 14%	– 8%	– 3%	– 7%

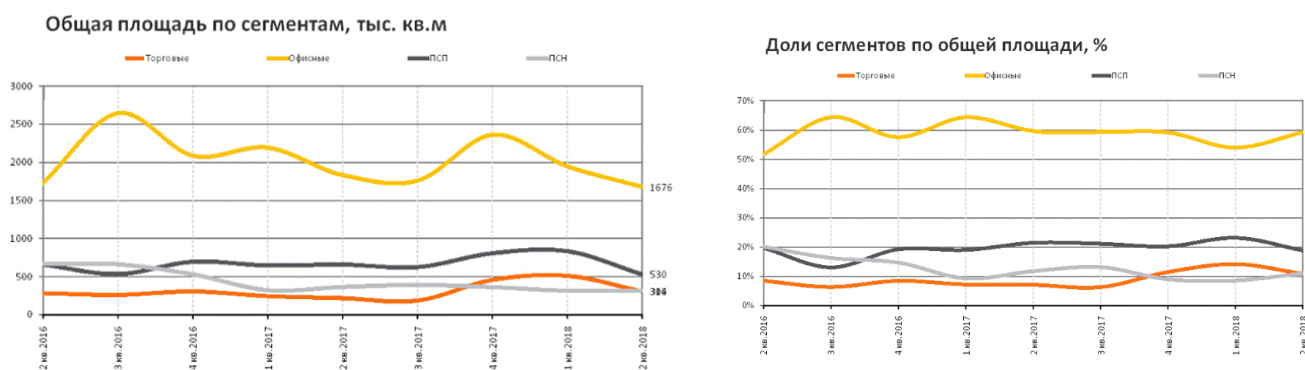
Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади во 2 квартале по сравнению с первым по торговой недвижимости сократился на 40%, по офисной – на 14%, по производственно-складским помещениям – на 36%, а по помещениям свободного назначения – не изменился.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению со 2 кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 41%, по офисной – снизился на 9%, по производственно-складским – на 20%, а по помещениям свободного назначения - на 14%.

Рисунок 13. Доли сегментов рынка в абсолютном и относительном выражении

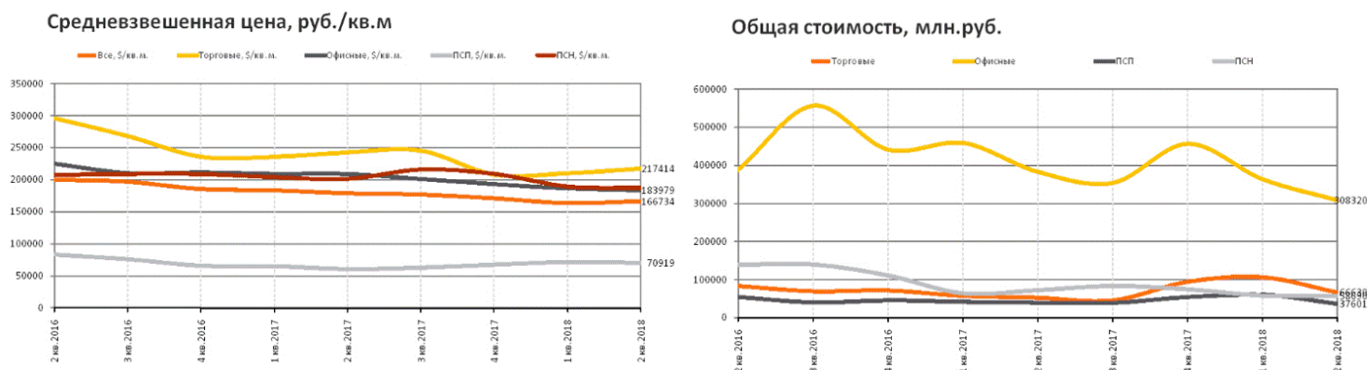


В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 59%. Далее идут помещения свободного назначения (19%), производственно-складские (11%) и торговые помещения (11%).

Ценовые показатели

За 2 квартал 2018 года цена по торговой недвижимости выросла на 4% до 217 414 руб./кв.м, по офисной сократилась на 2% и составила 183 979 руб./кв.м, по производственно-складской – снизилась на 2% и составила 70 919 руб./кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 1% до 187 030 руб./кв.м.

Рисунок 14. Средневзвешенные цены и объемы рынков по сегментам



По сравнению со 2 кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 11% по торговой, на 12% – по офисной, выросла на 16% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 7% по помещениям свободного назначения.

Несущественное снижение цен за квартал по всем сегментам (кроме торговых помещений) указывает в целом на низкий уровень деловой активности.

Таблица 9. Сравнительные показатели за 2 квартал 2018 г. по сегментам рынка

Торговые	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
значение	382	66 630	306	0,8	217 414
к I кв.2018	– 29%	– 38%	– 40%	– 16%	4%
к II кв. 2017	– 7%	0,26	0,41	0,52	– 11%
Офисные	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
значение	1 227	308 320	1 676	1,37	183 979
к I кв.2018	– 13%	– 15%	– 14%	– 1%	– 2%
к II кв. 2017	– 5%	– 20%	– 9%	– 4%	– 12%
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
Значение	235	37 601	530	2,26	70 919
к I кв.2018	– 27%	– 38%	– 36%	– 13%	– 2%
к II кв. 2017	0,21	– 7%	– 20%	– 33%	0,16
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
значение	229	58 690	314	1,37	187 030
к I кв.2018	– 7%	– 1%	0	0,07	– 1%
к II кв. 2017	– 18%	– 20%	– 14%	0,05	– 7%

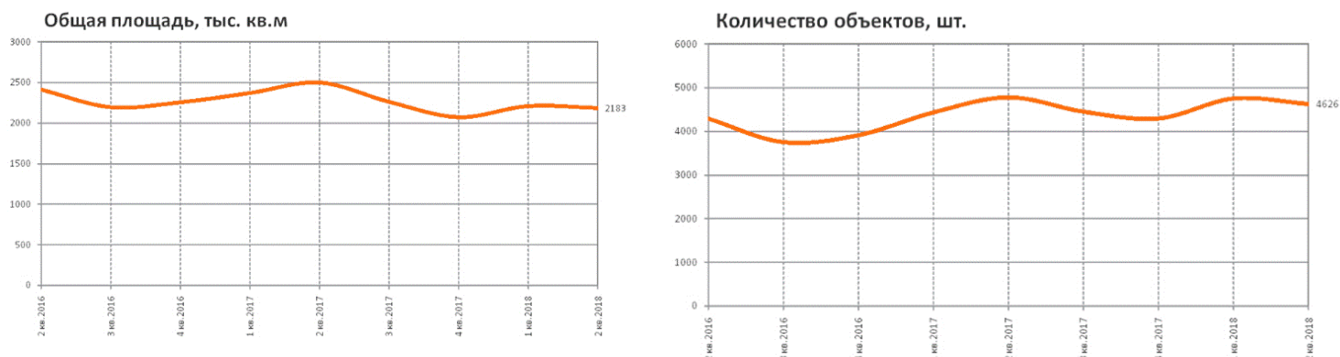
Рынок аренды коммерческой недвижимости

Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды во 2 кв. 2018 года снизился на 3% по количеству и на 1% по общей площади. В целом за 4 квартала объем предложения по количеству сократился на 3%, а по общей площади – на 13%.

Всего во 2 квартале экспонировалось 4 626 объектов общей площадью 2 183 тыс. кв.м.

Рисунок 15. Динамика объемов предложений по площадям и количеству объектов



Ценовые показатели

Средняя ставка за квартал снизилась на 1% и составила 18 650 руб./кв.м/год. С учетом того, что курс доллара за квартал и год вырос на 9%, цена в долларовом выражении за квартал выросла на 8%, а за год – на 10% и составила 301 \$/кв.м/год. Годовая арендная плата за квартал снизилась на 4% и составила 32,6 млрд. руб.

Незначительность изменения как объема предложения, так и ставок, свидетельствует о стагнации на рынке.

Рисунок 16. Динамика годовых арендных выплат

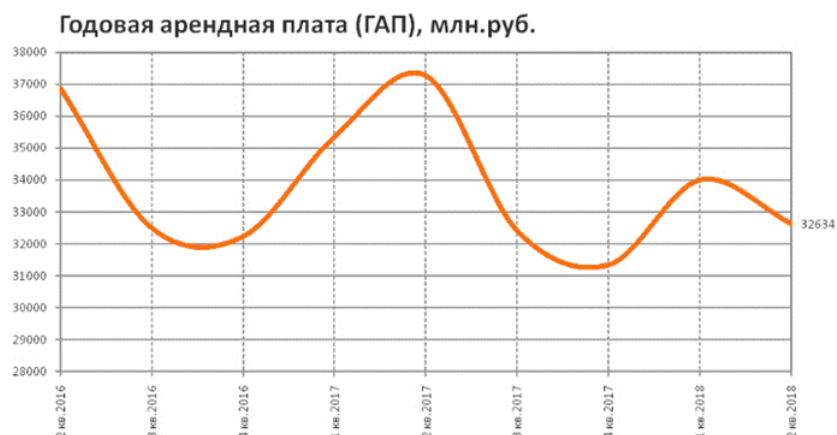


Таблица 10. Сравнительные показатели за 2 квартал 2018 г.

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	4 626	32 634	2 183	0,47	18 650
к I кв.2018	– 3%	– 4%	– 1%	0,02	– 1%
к II кв. 2017	– 3%	– 12%	– 13%	– 10%	0,01

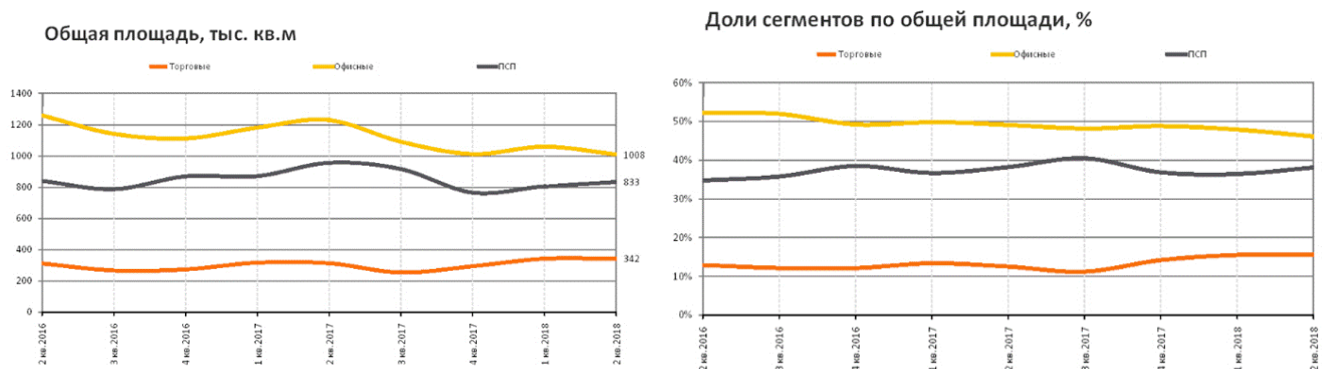
Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади за 2 квартал 2018 года по отношению к первому снизился на 1% по торговой, на 5% по офисной и вырос на 3% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади за год торговой недвижимости вырос на 9%, по офисной уменьшился на 18%, а производственно-складской недвижимости – на 13%.

Рисунок 17. Доли сегментов рынка в абсолютном и относительном выражении



Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 46%. Далее идут производственно-складские (38%) и торговые помещения (16%).

Ценовые показатели

Средняя ставка за 2 квартал по торговой недвижимости снизилась на 2% и составила 30 318 руб./кв.м/год, по офисной недвижимости – на 1% до 17 488 руб./кв.м/год, а по производственно-складской не изменилась и составила 6 640 руб./кв.м/год.

Несущественное снижение ставок, как за квартал, так и за год характеризует состояние рынка как стагнирующее.

Рисунок 18. Динамика арендных ставок и годовых выплат

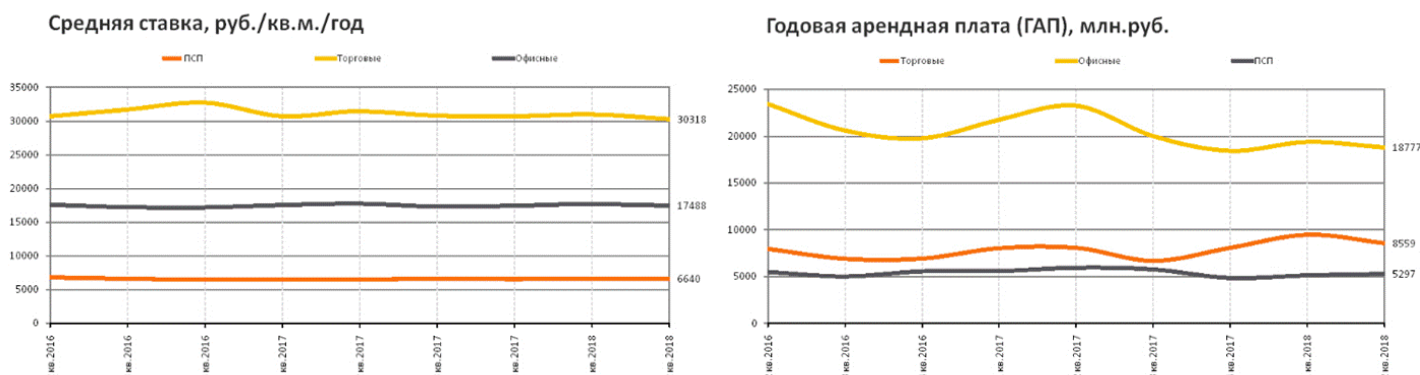


Таблица 11. Сравнительные показатели за 2 квартал 2018 г. по сегментам рынка

Торговые	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	1 153	8 559	342	0,3	30 318
к I кв.2018	0,01	– 10%	– 1%	– 1%	– 2%
к II кв. 2017	0,12	0,06	0,09	– 3%	– 4%
Офисные	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	2 605	18 777	1 008	0,39	17 488
к I кв.2018	– 5%	– 3%	– 5%	– 0%	– 1%
к II кв. 2017	– 8%	– 19%	– 18%	– 11%	– 1%
ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средняя ставка, руб./кв.м/год
Значение	868	5 297	833	0,96	6 640
к I кв.2018	– 1%	0,03	0,03	0,04	0%
к II кв. 2017	– 5%	– 11%	– 13%	– 8%	0,01

Вывод.

Подавляющее большинство объемных и ценовых показателей как рынка продаж, так и рынка аренды во 2

кв. 2018 г. демонстрируют отрицательную динамику по отношению ко 2 кварталу 2017 г. По отношению к 1 кв. 2018 г. динамика так же отрицательная, хотя и намечается переход к стагнации рынка. По итогам обзора рынка коммерческой недвижимости можно сделать вывод о неблагоприятном рыночном окружении для бизнеса должника.

Особенности офисного рынка ЦАО. Района Якиманка и соседних с ним районов.

Приведенные данные говорят о том, что район Якиманка является одним из самых престижных и дорогих и в городе, и в ЦАО. Превышение средних цен Якиманки от средних цен по ЦАО составляет около 16%. Самому дорогому району Арбату Якиманка уступает в ценах примерно 7,5%.

В районе Якиманка на рынке офисной недвижимости на продажу и в аренду наряду с достаточно стандартными офисными помещениями в новых и не очень новых бизнес-центрах предлагаются помещения в домах или особняках старой постройки. Некоторая часть офисных помещений предлагается в первых этажах жилых домов. Эти старые здания и особняки по техническим характеристикам и срокам постройки мало отличаются от анализируемого объекта.

Некоторые предложения на рынке по продаже офисных объектов показаны в следующей таблице.

Часть из объектов предлагается в виде помещений, а часть в виде зданий (особняков), как на продажу, так и в аренду.

С формальной точки зрения классификация продавцов для предлагаемых помещений выглядит несколько сомнительной. Класс помещений В, В+ предполагает сравнительно новые здания (после 5-10 лет эксплуатации зданий класса А) с современным инженерным оснащением, высокими требованиями к планировкам (по эффективности площадей, по требованиям инсоляции, по глубине помещений от окон и т.д.), наличию выделенных мест для парковки, наличие обслуживающей инфраструктуры и т.п.

Однако, близость к центру и престижность районов расположения для таких объектов перевешивает все возможные минусы проблем старых зданий в тесных переулках. В итоге основной показатель классности объектов – востребованность рынком относит указанные объекты к классам В, В+.

Таблица 12. Некоторые предложения на рынке продажи офисной недвижимости в районе Якиманка и соседних с ним районах (Хамовники и Замоскворечье)

	Адрес	Район ЦАО	Удаленность от метро	Класс	Мин	Макс	Цена предложения, руб./ кв.м.	Мин	Макс	Арендная ставка, руб./ кв.м.в год	Описание	ВРМ	Ккап.	Источник информации
					Площади на продажу			Площади в аренду						
1	Пуговишники в пер., 11	Хамовники	Фрунзенская (570 м)	В	177	1 507	435 100	436	1 404	26 000	Особняк 3 эт. 1903 г. постройки. Парковка наземная. Общая площадь 1507 кв.м. Готово к въезду.	16,73	4,9%	https://fortexgroup.ru/bc/pugovishnikov-11/
2	Зубовский б-р 21-23 с1	Хамовники	Парк культуры (220 м)	В+	519	1 010	243 000	40	230	21 000	Особняк 4 эт. 1912 г. г.постройки. Парковка наземная. Общая площадь 2000 кв.м. Готово к въезду.	11,57	7,1%	https://fortexgroup.ru/bc/zubovskiy-21-23-s1/
3	ул. Коровий Вал, 1	Замоскворечье	Добрынинская (40 м)	В+	151	908	293 000	55	908	17 800	Админ. - торг. здание 7 эт. Парковка наземная. Общая площадь 2000 кв.м. Готово к въезду. Класс В+ сомнителен - здание не специализированное, часть - торговые площади	16,46	4,9%	https://fortexgroup.ru/bc/brent-siti/
4	Большая Татарская ул., 35 с2	Замоскворечье	Новокузнецкая (640 м)	В	194	1 650	138 300	38	14 921	12 000	Админ. - торг. здание 6 эт. 1932 г. г.постройки. Парковка наземная. Общая площадь 20700 кв.м. Готово к въезду. Класс В+ сомнителен - здание не специализированное, часть - торговые площади	11,53	7,1%	https://fortexgroup.ru/bc/bols-haya-tatarskaya-35-s2/
5	Новокузнецкая ул., 40 с1	Замоскворечье	Павелецкая (120 м)	В	141	2 083	268 500	80	2 083	25 000	Особняк 2 эт. 1867 г. г.постройки. Парковка наземная. Общая площадь 2083 кв.м. Готово к въезду.	10,74	7,6%	https://fortexgroup.ru/bc/novokuznetskaya-40-s1/
6	ул. Коровий Вал, 3	Замоскворечье	Добрынинская (40 м)	В	153	217	258 100				Особняк 2 эт. Парковка наземная. Готово к въезду.			https://fortexgroup.ru/bc/korovy-3/
7	Летниковская ул., 4 с5	Замоскворечье	Павелецкая (430 м)	В+	80	3 596	210 000	55	2 585	22 000	Особняк 4 эт. 1917 г. постройки. Реконструкция 1997 г. Общая площадь 3600 кв.м. Парковка наземная. Готово к въезду. Для всей площади здания цена продажи 173 800 руб./ кв.м.	9,55	8,6%	https://fortexgroup.ru/bc/letnikovskaya-4-s5/
8	ул. Крымский Вал, 3 с2	Якиманка	Октябрьская (120 м)	В+	140	142	228 000	36	4 160	25 000	Офисное здание 6 эт. 2007 г. постройки. Общая площадь 12800 кв.м. Парковка наземная. Готово к въезду.	9,12	8,9%	https://fortexgroup.ru/bc/krymskiy-val/
9	ул. Шаболовка, 26 с14	Якиманка	Шаболовская (220 м)	В	253	901	150 000	344	744	20 100	Особняк 4 эт. Парковка наземная. Общая площадь 900 кв.м. Готово к въезду.	7,46	10,9%	https://fortexgroup.ru/bc/shabolovskaya-sloboda/
10	Новокузнецкая ул., 42 с5	Замоскворечье	Павелецкая (90 м)	В	152		277 800				Особняк 2 эт. 1905 г. постройки. Реконструкция 2005 г. Общая площадь 286 кв.м. Парковка наземная. Готово к въезду.			https://fortexgroup.ru/bc/novokuznetskaya-42-s5/
11	Новокузнецкая улица, 23 с4	Замоскворечье	Павелецкая (560 м)	В	163	400	330 000	43	100	22 000	Особняк 2 эт. Парковка наземная. Готово к въезду.	15,00	5,5%	https://fortexgroup.ru/bc/novokuznetskaya-23-s4/
12	Сеченовский пер., 6 с2	Хамовники	Парк культуры (570 м)	В	122	300	288 000	300	1 140	35 400	Особняк 1 эт. (+цоколь) Парковка наземная. Готово к въезду.	8,14	10,1%	https://fortexgroup.ru/bc/sechenovskiy-6-s2/
13	ул. Бурденко, 11	Хамовники	Парк культуры (830 м)	В	126	756	195 300	110	756	23 800	Админ. здание 8 эт. Парковка наземная. Готово к въезду.	8,21	9,9%	https://fortexgroup.ru/bc/burdenko-11/

	Адрес	Район ЦАО	Удаленность от метро	Класс	Мин	Макс	Цена предложения, руб./ кв.м.	Мин	Макс	Арендная ставка, руб./ кв.м.в год	Описание	ВРМ	Ккап.	Источник информации
					Площади на продажу			Площади в аренду						
14	Зубовский б-р, 27 с3	Хамовники	Парк культуры (370 м)	В	166		199 400	65	1 320	17 500	Особняк 4 эт. Парковка наземная неорганизованная. Класс В под вопросом. Готово к въезду.	11,39	7,2%	https://fortexgroup.ru/bc/zubovskiy-27-s3/
15	Садовническая ул., 32, стр. 1	Замоскворечье	Новокузнецкая (710 м)	В	1649		242 571				Особняк 2 эт. С мансардой и мезонином. 1958 г. постройки. Реконструкция 2005 г. Парковка наземная. Готово к въезду.			http://kuposobnyaki.ru/osobnyak-v-zamoskvoreche-3/
16	Садовническая ул., 27, стр. 9	Замоскворечье	Новокузнецкая (830м)	В	581		237 288				Особняк 2 эт. С цоколем. Парковка наземная. Без отделки. Готово к въезду.			http://kuposobnyaki.ru/osobnyak-v-zamoskvoreche-13/
17	Руновский пер., 5, стр. 1	Замоскворечье	Новокузнецкая (410м)	В	928		222 222				Особняк 2 эт. С мансардой. Парковка наземная. Готово к въезду.			http://kuposobnyaki.ru/osobnyak-v-zamoskvoreche/
18	Тимура Фрунзе ул., 20, стр. 3	Хамовники	Парк культуры (420 м)	В	1805		321 329				Офисное здание 6 эт. 2007 г. постройки. Общая площадь 12800 кв.м. Парковка наземная. Готово к въезду.			http://kuposobnyaki.ru/osobnyak-v-hamovnikah-3/
	Максимум				1805	3 596	435 100	436	14 921	35 400		17	10,99%	
	Минимум				80	142	138 300	36	100	12 000		7	4,90%	
	Среднее				416,7	1 123	252 106	134	2 529	22 300		11	7,75%	
	Стандартное отклонение				523,2	986	69 152	141	4 059	5 707		3	2,03%	
	Коэффициент вариации						27,43%			25,59%		28,2%	26,2%	

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C_i — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициентов вариации составляет 27,43% для предложений продажи и 25,59% для предложений аренды. Для ВРМ и коэффициентов капитализации соответственно 28,2% и 26,2%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,3, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 30–35 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Таким образом все выборки, как по ценам предложений, так и по арендным ставкам однородны и могут служить основой для анализа. Так же однородны выборки по показателям ВРМ и коэффициента капитализации.

Оцениваемые помещения относятся к нижней части диапазонов цен и арендных ставок, т.е. относятся к диапазону между минимальным и средним значением.

Анализ данных показывает, что диапазон цен предложений (отношение максимального значения к минимальному) – 3,15 несколько шире диапазона арендных ставок – 2,95, что говорит о более жестком рынке аренды и готовности продавцов выжидать более привлекательные предложения.

Диапазон коэффициентов капитализации, (рассчитанных при средней доле операционных доходов на уровне 18% от потенциального валового дохода) от 4,90% до 10,99% весьма значителен и объясняется наличием нескольких предложений с явно завышенными ценами предложений с одновременным демпингом по арендным ставкам. Очевидно, что собственники готовы сдать недвижимость по любым ставкам с тем, чтобы окупить длительные сроки экспозиции при продаже.

Однако, если исключить из анализа аномально низкие значения коэффициентов капитализации (менее 6%), то получим очень правдоподобное среднее значение – 8,63%. Выборка из 9 значений с коэффициентом вариации 17,07%.

Одной из особенностей рынка офисных зданий и особняков стоит отметить отсутствие выделения из цен предложения прав (в ЦАО в подавляющем числе случаев – право аренды) на земельные участки. В процессе обсуждения этого явления с менеджером отдела аренды и продаж компании «Fortex Consulting Group» Маргаритой Голуб +7(495) 287-36-24 прозвучало, что возможные причины такого явления кроются в высокой плотности застройки в ЦАО и очень высокой доле стоимости прав на землю в составе цены. Так, например, удельная кадастровая стоимость земельного участка под пятном застройки объекта оценки превышает 175 тыс. руб./ кв. м.

При этом, благодаря высокой плотности застройки, вместе со зданием следует право только на землю под пятном застройки и земля по периметру здания для обслуживания и ремонта.

Если к этому добавить полное отсутствие на рынке предложений незастроенных участков в ЦАО, то становится понятным, что выделить в ценах предложения составляющую стоимости земли практически невозможно. Или же такое выделение будет произведено с множеством допущений и значительными погрешностями.

Выводы.

Объект недвижимости, являющийся предметом оцениваемого имущественного права по Инвестиционному Контракту, расположен в районе Якиманка – одном из самых дорогих и престижных районов Москвы. Средние индикативные цены в районе выше средних по городу более, чем в два раза и выше средних цен по ЦАО примерно на 16%.

На дату оценки, как и в последние годы, ЦАО испытывает дефицит офисных площадей в нижней части ценового диапазона класса В.

Средне удельные цены предложений на офисную недвижимость в непосредственной близости от анализируемого объекта составляют 252 000 руб./ кв.м. в диапазоне от 138 000 до 435 000 руб./ кв. м.

Средне удельные ставки аренды на офисную недвижимость в непосредственной близости от анализируемого объекта составляют 22 000 руб./ кв. м. в год в диапазоне от 12 000 до 36 000 руб./ кв. м. в год.

Оцениваемые помещения относятся к нижней части диапазонов цен и арендных ставок, т.е. относятся к диапазону между минимальными и средними значениями, ближе к средним.

Основными ценообразующими факторами на рынке офисной недвижимости являются следующие показатели.

- Местоположение (престижность, транспортная доступность и т.п.).
- Класс объекта.
- Площадь (масштаб).
- Физические параметры (например, этаж расположения, высота потолков и т.п.).
- Состояние отделки, наличие и состояние инженерных сетей, состояние общих площадей (лестницы, лифты, холлы и т.п.), общее состояние здания.
- Наличие возможности для парковки автомобилей.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Объектом оценки является имущественное право (право требования) по Инвестиционному Контракту. Учитывая цель оценки и статус собственника, а так же длительность истории развития взаимоотношений Сторон Контракта, можно с высокой долей вероятности предположить, что сроков конкурсного производства вряд ли хватит для окончательного разрешения вопроса. Следовательно, наиболее эффективным использованием оцениваемого права является уступка права требования третьему лицу. Наиболее вероятным потенциальным покупателем оцениваемого права в условиях открытого рынка является профессиональный участник рынка цессий.

В качестве объекта оцениваемого права требования по Инвестиционному контракту выступает нежилое офисное здание класса В, расположенное в одном из самых дорогих и престижных мест г. Москвы.

Стоимость указанного здания существенно и непосредственно влияет на стоимость оцениваемого имущественного права. Для оценки рыночной стоимости права требования необходимо определить стоимость указанного здания в условиях его наиболее эффективного использования.

Согласно п.13 ФСО №7, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения его функционального назначения.

В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

- физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
- допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта;
- финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества;
- максимальная продуктивность, кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Нежилое здание находится на территории одного из самых престижных районов города и окружено офисными и деловыми постройками и жилыми домами. В результате исследования рынка недвижимости в районе расположения Объекта оценки Оценщик пришел к выводу о том, что возможными вариантами использования могут являться:

- использование по прямому назначению (размещение административных площадей);
- переоборудование под офисные помещения более высокого класса с отделкой, соответствующей возможностям здания и района расположения;

Возможность использования площадей в качестве производственных или складских не рассматривается ввиду очевидной нецелесообразности прежде всего по местоположению и целевому назначению земли.

Правомочность

Существующее разрешенное использование земельного участка – для размещения здания административного назначения. Переоборудование помещений под другие цели связано с требованием переоформления разрешенного использования земельного участка, что связано с затратами времени и средств. При этом в результате попыток переоформления не гарантирован успех.

Физическая возможность

Физическая возможность использования помещений в качестве лечебных, офисных и торговых существует. Однако, расположение на втором и третьем этажах, а так же коридорные планировки ограничивает использование помещений в качестве торговых.

Физические характеристики Объекта оценки не накладывают ограничений на его использование по прямому назначению или реконструкции с улучшением качества отделки (до офисных помещений класса В+).

Финансовая целесообразность

Как правило, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимости является тот, для которого он был спроектирован и построен.

Учитывая затраты, понесенные при строительстве объекта, любое значительное изменение его функционального назначения и использования заведомо приведет к недополучению собственником доходов от их использования. Данные затраты могут оказаться не сопоставимыми по масштабам с возможными выгодами от такого изменения.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность оцениваемого объекта может быть достигнута при целесообразном использовании существующих площадей в их текущем использовании, совпадающем с проектным назначением площадей или с учетом возможных изменений.

Площадь объекта позволяет эффективно использовать помещения в качестве офисных.

Объект оценки характеризуется хорошим месторасположением для размещения офисных, поскольку располагается вблизи делового центра города, имеет хорошую транспортную доступность. Помещения оборудованы необходимыми инженерными системами для размещения офисов.

С точки зрения объемно-планировочных решений объекта оценки наиболее эффективным является использование в качестве офисных площадей.

Учитывая вышеизложенное, максимальную продуктивность от Объекта оценки можно получить от использования его сохранением целевого назначения (офисные помещения в административном здании).

Выводы:

Принимая во внимание указанные критерии и, сопоставляя их с текущим состоянием рынка недвижимости г. Москвы, ЦАО и района Якиманка, Оценщик считает, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки заключается в использовании его по прямому функциональному назначению – офисные помещения в административном здании.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Согласно п.23 ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

4.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п.24 ФСО №1 при проведении оценки оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

По мнению Оценщика, возможны следующие варианты развития ситуации:

1. Признание Правительством Москвы ошибочности прекращения Контракта и исполнение своих обязательств по Контракту, т.е. передачу Инвестору здания Москва, 1-й Голутвинский пер, 3-5, строение 2.
2. Признание Правительством Москвы ошибочности прекращения Контракта по п. 9.3. и доказательство обоснованности прекращения Контракта по п. 9.4., т.е. исполнение своих обязательств по Контракту, в виде компенсации Инвестору понесенных затрат с учетом индексации цен.
3. Доказательство Правительством Москвы правильности прекращения Контракта по п. 9.3. и исполнение своих обязательств по Контракту, т.е. компенсацию Инвестору понесенных затрат без учета индексации цен.
4. Доказательство Правительством Москвы правильности прекращения Контракта по п. 9.3. и надлежащее обоснование отказа от исполнения своих обязательств по Контракту, т.е. отказа от компенсации Инвестору понесенных затрат, т.е. сохранение ситуации в текущем состоянии с 2009 г. до даты оценки.

Подходы для оценки права требования

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор, приобретает имущество или право в ожидании получения в будущем доходов от эксплуатации и/или выгоды от продажи. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение.

Применение доходного подхода возможно в полном объеме в условиях достаточно точного прогнозирования сроков и объемов денежных потоков. В данном случае, учитывая особенности объекта оценки и многовариантность развития событий применение доходного подхода признано единственно возможным.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения. Сущность подхода сводится к определению затрат, которые разумный инвестор готов понести на создание аналогичного объекта права, т.е. затраты, связанные с исполнением обязательств по аналогичному инвестиционному контракту.

Применение затратного подхода осложнено абсолютной индивидуальностью объекта оценки – право требования по Инвестиционному Контракту. Контракт, заключенный в 1997 г. предполагал определенную сбалансированность прав и обязательств сторон на дату заключения и даты дополнительных соглашений. Затраты, понесенные Инвестором (Заказчиком) в двух вариантах возможного развития событий (п.9.3. и п.9.4. Инвестиционного Контракта). Таким образом, точный учет затрат и, например, индексация их к дате оценки, могут принести результаты реальной стоимости оцениваемого права требования в двух из четырех рассматриваемых вариантов развития событий.

Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают объекты права (права требования или иные обязательственные права), принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход наиболее применим в условиях развитого рынка.

Сравнительный подход предполагает анализ наиболее вероятной цены, по которой может быть на открытом рынке реализовано оцениваемое право требования. Данный подход не может быть использован для определения рыночной стоимости имущественного права (права требования) по Инвестиционному Контракту, т.к. невозможно корректно определить размеры дисконта при продаже. Коллекторные агентства декларируют очень широкие диапазоны дисконтов от 15% до 70%, а то и больше при выкупе прав на взыскание задолженностей.

При одном из вероятных вариантов развития событий Объектом права требования является передача в собственность объекта недвижимости – офисного здания. Рыночная стоимость права требования прямо и непосредственно связана с рыночной стоимостью указанного объекта недвижимости. Таким образом, составной частью оценки права требования является оценка рыночной стоимости офисного здания, а так же абсолютных значений затрат Заказчика и значений тех же затрат, но с учетом индексации.

Методика расчета затрат и их индексация, очевидно относится к затратному подходу.

Подходы для оценки недвижимости

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор, приобретает недвижимое имущество в ожидании получения в будущем доходов от эксплуатации и/или выгоды от продажи. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение. Применение доходного подхода требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования.

При оценке стоимости доходным подходом может быть использована одна из двух методологий:

- метод дисконтирования;
- метод капитализации.

Применение методологии капитализации предполагает, что недвижимое имущество будет приносить стабильный доход (либо обеспечивать экономию средств) в течение долгого периода времени. Методология дисконтирования денежных потоков основана на предпосылке о нестабильности доходов в будущем.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения.

Сущность затратного подхода к оценке недвижимого имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Использование затратного подхода связано с несколькими серьезными проблемами, каждой из которых достаточно, чтобы отказаться от его применения. Как описывалось в материалах анализа рынка, корректная оценка стоимости прав на землю в ЦАО связана с большими проблемами, вызванными отсутствием достаточного количества предложений незастроенных земельных участков. Определение затрат на строительство здания 1900 года постройки так же связано со значительными погрешностями. Корректное определение износов для здания с более чем вековым сроком эксплуатации возможно только по результатам строительной экспертизы.

Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают объекты недвижимости, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход наиболее применим в условиях развитого рынка, то есть при наличии достаточного количества достоверной информации о ценах сделок. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов, по сравнению с выбранными аналогами, учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между ними.

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям.

Метод сравнения продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

4.3. ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

ОБОСНОВАНИЕ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ИНВЕСТИЦИОННОМУ КОНТРАКТУ

Определение рыночной стоимости имущественных прав (права требования) по Инвестиционному Контракту производится в рамках доходного подхода.

Применение сравнительного и затратного подхода признано невозможным.

ОБОСНОВАНИЕ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Стоимость объекта недвижимости – офисного здания определяется сравнительным и доходным подходами.

Применение затратного подхода признано невозможным.

ОБОСНОВАНИЕ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ЗАТРАТ ПО ИНВЕСТИЦИОННОМУ КОНТРАКТУ

Расчет затрат Инвестора (Заказчика), понесенных в ходе реализации Инвестиционного Контракта, и их индексация, определяется методами затратного подхода.

5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

Алгоритм определения рыночной стоимости права требования по Инвестиционному Контракту включает в себя следующие этапы:

- Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, являющегося объектом требования по Инвестиционному Контракту.
- Определение суммы затрат, понесенных Инвестором (Заказчиком).
- Индексирование суммы затрат, понесенных Инвестором (Заказчиком).
- Определение стоимости математического ожидания вероятных итогов (сумма произведений финансовых результатов событий на их вероятность).
- Определение стоимости реализации имущественных прав (права требования) по Инвестиционному Контракту с учетом дисконта, приемлемого для рынка цессий.

Таким образом, первым этапом определения рыночной стоимости права требования по Инвестиционному Контракту является определение рыночной стоимости здания по адресу: г. Москва, пер. 1-й Голутвинский, д. 3-5, строен. 2. Описание здания приведено выше. Фотоотчет по осмотру объекта приведен ниже в Приложении.

5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества был использован метод сравнения продаж. Данная методология предполагает следующую последовательность проведения оценки:

- Изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным параметрам, влияющих на их стоимость;
- Корректировка цен предложения по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями с объектом оценки;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем согласования скорректированных результатов.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты оценки представляет собой в отдельно стоящее здание административного назначения. Указанное здание размещается первой линии домов г. Москва, пер. 1-й Голутвинский, д. 3-5, строен. 2.

В качестве принятой всеми участниками рынка единицы сравнения нежилых зданий выступает стоимость 1 кв.м. площади. К элементам сравнения относятся те характеристики зданий, и проводимых с ними сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на изменение их стоимости.

Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Шаболовка, кл. 12	Садовническая ул., 32, стр. 1	Садовническая ул., 27, стр. 9	Руновский пер., 5, стр. 1
Район ЦАО	ЦАО, Якиманка	ЦАО, Замоскворечье	ЦАО, Замоскворечье	ЦАО, Замоскворечье
Ближайшая станция метро, удаленность	Шаболовская 500 м	Новокузнецкая 700	Новокузнецкая 800	Новокузнецкая 400
Описание объекта	Особняк 3 этажа. 1917 г. постройки. Общая площадь 872 кв. м. Кабинетно-коридорная планировка. Парковка наземная, неорганизованная. Готово к въезду. М. Шаболовская 500 м Здание не является памятником архитектуры.	2-этажный особняк с мансардой и мезонином. Общая площадь 1 648,8 кв. м. Коридорно-кабинетная планировка. Высота потолков от 2,81 до 3,15 м. Реконструкция в 2005 г. М. Новокузнецкая 700 м. Здание не является памятником архитектуры.	2-этажный офисный особняк с цоколем общей площадью 581 кв. м. М. Новокузнецкая 800 м. Внутри отделка и полная замена инженерных коммуникаций по общим стандартам. Здание не является памятником архитектуры.	2-этажный особняк с мансардой, общей площадью 928,8 кв. м. с отделкой. Реконструкция 1997 г. М. Новокузнецкая 400 м. Внутри отделка и полная замена инженерных коммуникаций по общим стандартам. Здание не является памятником архитектуры.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение зданий	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное
Тип и класс объекта	Административное, класс В	Административное, класс В	Административное, класс В	Административное, класс В
Общая площадь, кв.м.	872	1648	581	928
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения с НДС, руб.	230 033 600	400 000 000	137 864 407	206 222 220
Цена предложения удельная с НДС, руб./ кв. м.	263 800	242 718	237 288	222 222
Агент	«Fortex Consulting Group» +7(495) 287-36-24	ООО «Все Особняки Москвы»+7(495)637-85-24	ООО «Все Особняки Москвы»+7(495)637-85-24	ООО «Все Особняки Москвы»+7(495)637-85-24
Источники информации	https://fortexgroup.ru/bc/s-habolovka-12/?aid=36	http://kuposobnyaki.ru/os-obnyak-v-zamoskvoreche-3/	http://kuposobnyaki.ru/osobnyak-v-zamoskvoreche-13/	http://kuposobnyaki.ru/osobnyak-v-zamoskvoreche-13/

Подтверждающая информация приведена в Приложении к настоящему отчету.

ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на условия сделки купли-продажи. В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Поправки определялись с использованием справочных таблиц значений корректировок на уторговывание для объектов офисной недвижимости в Москве. «Справочник рыночных корректировок» СРК-2018, издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2018 г. Табл.63

Таблица 14. Значения корректировок на уторговывание для объектов офисной недвижимости в Москве.

Назначение	Средние значения	Диапазон
Офисная недвижимость продажа	11,5 %	11-12%
Офисная недвижимость аренда	8,0 %	7-9%

Поправка выбирается в середине диапазона -11,5%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки). В процессе проведения оценочного исследования цены объектов-аналогов были уточнены с представителями собственников. Поскольку цены предложений аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

Корректировка на характеристики местоположения объекта и на его ближайшее окружение. Объекты сопоставимы по данному параметру. Все они располагаются в районе расположения объекта оценки или в соседних с ним районах с незначительной разницей по удаленности от метро. Транспортная доступность всех объектов отличается незначительно.

Рисунок 19. Средние цены на жилую недвижимость в районах ЦАО в октябре 2018 г. по данным www.arn.ru

Перечень районов, входящих в
Центральный АО и средняя цена
предложения 1 кв. метра за прошедший месяц

Район	Средняя цена предлож. 1 кв.м.	Процент от округа
Арбат	5708	7,4
Басманный	3704	11,4
Замоскворечье	4233	7,4
Китай-город	0	0,0
Красносельский	3725	4,9
Мещанский	4612	7,5
Пресненский	4520	19,7
Таганский	3715	11,7
Тверской	4871	12,3
Хамовники	5371	15,2
Якиманка	5311	2,5

Тем не менее район Якиманка считается более престижным, чем район Замоскворечье, в котором

расположены 3 из 4 аналогов.

Корректировка на разность цен определена на основании соотношений цен на жилую недвижимость в районах Якиманка и Замоскворечье. Прямая взаимосвязь между стоимостями офисных и жилых объектов по месту расположения общеизвестна и отражена, например, в справочниках Лейфера.

Таким образом, корректировка для офисов, расположенных в Замоскворечье составит $5311 / 4233 - 1 = 25,4\%$, или округленно 25%.

Корректировка на размер площади объектов. Корректировка на площадь принимается на основе данных издания: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, 2017 г. Раздел 5., стр. 185.

Таблица 15. Значения корректировок на площадь для офисных объектов

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв. м.	1445,2	872	1648	581	928
$K = 1,7906 \cdot S^{(-0,124)}$	0,726	0,773	0,715	0,813	0,767
Корректировка		-6,07%	1,64%	-10,68%	-5,34%

Корректировка для аналогов №№1, 3, 4 имеющих площади меньше, чем у объекта оценки, отрицательные. Для аналога №2 корректировка положительная.

Корректировка на назначение и класс объектов. Все непосредственные аналоги – помещения имеют одинаковое назначение – офисные площади и относятся, с определенными оговорками к одному классу В. Продавец Аналога №1 классифицирует здание, в котором расположены помещения, как класс В+, однако, анализ инженерных систем здания, отсутствие выделенной парковки и инфраструктуры, показывают, что «+» относится исключительно к месту расположения объекта в районе Якиманка. Относительно невысокий класс всех объектов не предъявляет строгих требований к однотипности помещений, к количеству собственников и т.д. в одном здании, как, например бизнес-центры или особняки высокого класса. На основании приведенных доводов корректировки на тип и класс объектов не применяются.

Корректировка на конструктивные особенности объектов.

Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из конструктивных отличий в объекте оценки и аналога. Все объекты – аналоги, как и объект оценки представляют собой особняки, построенные в начале прошлого века и в последствии (1990-е – 2000-е годы) реконструированные. Все имеют коридорно - кабинетные планировки и не менее 3-х этажей (с учетом цокольных и мансардных этажей). Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние объектов. Некоторые помещения в оцениваемом здании требуют ремонта в отличие от всех аналогов, которые находятся в хорошем состоянии. Кроме того, уровень внутренней отделки аналогов несколько выше, чем уровень отделки объекта оценки. Стоимость ремонта определяется как среднее значение предложений стоимости нескольких московских фирм, приведенных ниже. Стоимость материалов определена по типовой строительной схеме «стоимость работ = стоимость материалов». Однако, с учетом изменения курсов валют (основная часть отделочных материалов и инженерного оснащения – импортные), а так же высокой вероятности исправления возможных скрытых дефектов в старом здании, суммарная стоимость затрат определяется в размере 15 000 руб./ кв. м.

Таблица 16. Расчет стоимости ремонта офисных помещений

Строительная организация	Источник информации	Средняя удельная стоимость работ по "полному" ремонту офиса, руб./ кв. м.
ООО "Вира Арт Строй" (495) 730-01-98, 730-01-99	http://www.ereмонт.ru/remont_office/price_repair_office.html	5 000
Компания «Инкомстрой», тел.: (495) 961-58-77	http://www.inkoms.ru/rem_of_kv.html	6 500
Компания «Маршал», тел.: (495) 969-37-56	http://www.marshal-stroy.ru/otdelka_i_remont/uslugi_i_ceny/	5 000
	Среднее значение	5 500
С учетом стоимости материалов (100% от стоимости работ)		11 000
С учетом подорожания импортных материалов за счет курсовых изменений и исправления возможных скрытых дефектов		15 000

Средняя удельная цена предложения аналогов (до корректировок) составляет 241,4 тыс. руб./ кв. м. Расчетное значение доли стоимости затрат на ремонт составляет 6,21%. Корректировка выбирается на уровне - 6% и применяется ко всем аналогам.

Корректировка на наличие парковки. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из

размера общей площади зданий. Оцениваемый объект имеет стихийную парковку по периметру здания. Аналогичная ситуация с парковкой у всех аналогов. Корректировка не требуется.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 17. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.²

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	пер. 1-й Голутвинский, д. 3-5, стр. 2.	Шаболовка, кл. 12	Садовническая ул., 32, стр. 1	Садовническая ул., 27, стр. 9	Руновский пер., 5, стр. 1
Округ, район	ЦАО, Якиманка	ЦАО, Якиманка	ЦАО, Замоскворечье	ЦАО, Замоскворечье	ЦАО, Замоскворечье
Назначение помещений	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное
Тип и класс здания	Административно е, класс В	Административное, класс В	Административное, класс В	Административное, класс В	Административно е, класс В
Этажность	6	3	3	2	3
Высота потолков, м	3,0 (2,5-3,4)	н/д	2,8-3,15	н/д	н/д
Год постройки (реконструкции)	1900 (2009)	1917	н/д (2005)	н/д	н/д (1997)
Состояние	Требует частичного косметического ремонта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Площадь, кв. м.	1 445,2	872,0	1 648,0	581,0	928,0
Наличие парковки	неорганизованная	неорганизованная	неорганизованная	неорганизованная	неорганизованная
Дата предложения	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18
Цена предложения с НДС, руб.		230 033 600	400 000 000	137 864 407	206 222 220
Удельная цена предложения с НДС, руб.		263 800	242 718	237 288	222 222
Корректировки					
Корректировка на торги		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Корректировка на место расположения		0,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Корректировка на площадь		-6,07%	1,64%	-10,68%	-5,34%
Корректировка на отличия в планировках		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на состояние		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Итоговое значение корректировок		-23,57%	9,14%	-3,18%	2,16%
Скорректированные стоимости, руб./кв.м.		201 616	264 907	229 732	227 012
Валовое значение корректировок		23,6%	44,1%	53,2%	47,8%
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Среднее значение стоимости 1 кв. м с НДС, руб.	230 817				
Стоимость здания с НДС, руб.	333 576 062				

Проверка однородности выборки

² Источник информации: Расчеты оценщика.

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C_i — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 11,27%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,3, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 30–35 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Стоимость административного здания площадь. 1445,2 кв. м., расположенного по адресу г. Москва, 1-й Голутвинский пер, 3-5, строение 2, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет 333 576 062 руб. с учетом НДС.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества используется метод прямой капитализации денежных потоков. При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста, возможно нулевым). То есть использование данного метода оказывается более подходящим, когда текущее состояние объекта оценки может дать определенное представление о его функционировании в будущем. Стоимость объекта определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы останутся примерно на одном уровне, близком нынешнему.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи офисных помещений в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости офисных площадей на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где

NOI - чистый операционный доход;

R - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества

Определение величины текущей стоимости доходов

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода

предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения

доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

В качестве единицы сравнения арендуемых площадей обычно выступает удельная арендная ставка за 1 кв. м. в год.

Характеристика объектов - аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 18. Характеристика объектов – аналогов

№	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Пуговичников пер., 11	Новокузнецкая ул., 40 с1	Летниковская ул., 4 с5	ул. Крымский Вал, 3 с2
	ЦАО, Хамовники	ЦАО, Замоскворечье	ЦАО, Замоскворечье	ЦАО, Якиманка
Описание объекта строительства	Сдаются в аренду офисные площади 436-1404 м2, Особняк 3 этажа. 1903 г. постройки. Парковка наземная охраняемая. Общая площадь 1507 кв.м. Готово к въезду.	Сдаются в аренду офисные площади 80-2083 м2, Особняк 2 эт. 1867 г. г. постройки. Парковка наземная. Общая площадь 2083 кв.м. Готово к въезду.	Сдаются в аренду офисные площади 55-2585 м2, Особняк 4 эт. 1917 г. постройки. Реконструкция 1997 г. Общая площадь 3600 кв.м. Парковка наземная. Готово к въезду.	Сдаются в аренду офисные площади 36-4160 м2, Офисное здание 6 эт. 2007 г. постройки. Общая площадь 12800 кв.м. Парковка наземная. Готово к въезду.
Назначение помещений	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное
Тип и класс объекта	Административное класс В	Административное класс В	Административное класс В	Административное класс В
Общая площадь, кв.м.	1404	2083	2585	4160
Коммунальные платежи	Платятся отдельно по счетчикам	Платятся отдельно по счетчикам	Платятся отдельно по счетчикам	Платятся отдельно по счетчикам
Арендная ставка предложения удельная с НДС, руб./ кв.м. в год	26 000	25 000	22 000	25 000
Агент	«Fortex Consulting Group» +7(495) 287-36-24	«Fortex Consulting Group» +7(495) 287-36-24	«Fortex Consulting Group» +7(495) 287-36-24	«Fortex Consulting Group» +7(495) 287-36-24
Источники информации	https://fortexgroup.ru/bc/pugovishnikov-11/	https://fortexgroup.ru/bc/novokuznetskaya-40-s1/	https://fortexgroup.ru/bc/letnikovskaya-4-s5/	https://fortexgroup.ru/bc/krymskiy-val/

Подтверждающая информация приведена в Приложении к настоящему отчету.

ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на условия сделки купли-продажи. В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Поправки определялись с использованием справочных таблиц для объектов офисной недвижимости в Москве. «Справочник рыночных корректировок» СРК-2018, издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2018 г. Табл.63

Таблица 19. Значения корректировок на уторговывание для объектов офисной недвижимости в Москве.

Назначение	Средние значения	Диапазон
Офисная недвижимость продажа	11,5 %	11-12%
Офисная недвижимость аренда	8,0 %	7-9%

Поправка выбирается в середине диапазона -8,0%.

Корректировка на изменение ставок аренды во времени (в период между датами сделок и датой оценки): В процессе проведения оценочного исследования цены объектов-аналогов были уточнены с представителями собственников. Поскольку предложения ставки аренды аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

Корректировка на характеристики местоположения объекта и на его ближайшее окружение. Объекты сопоставимы по данному параметру. Все они располагаются в районе расположения объекта оценки или в соседних с ним районах с незначительной разницей по удаленности от метро. Транспортная доступность всех объектов отличается незначительно.

Рисунок 20. Средние цены на жилую недвижимость в районах ЦАО в октябре 2018 г. по данным www.aip.ru

Перечень районов, входящих в
Центральный АО и средняя цена
предложения 1 кв. метра за прошедший месяц

Район	Средняя цена предлож. 1 кв.м.	Процент от округа
Арбат	5708	7,4
Басманный	3704	11,4
Замоскворечье	4233	7,4
Китай-город	0	0,0
Красносельский	3725	4,9
Мещанский	4612	7,5
Пресненский	4520	19,7
Таганский	3715	11,7
Тверской	4871	12,3
Хамовники	5371	15,2
Якиманка	5311	2,5

Тем не менее район Якиманка считается более престижным, чем район Замоскворечье, в котором расположены 2 из 4 аналогов.

Корректировка на разность арендных ставок определена на основании соотношений цен на жилую недвижимость в районах Якиманка и Замоскворечье. Прямая взаимосвязь между стоимостями офисных и жилых объектов по месту расположения общеизвестна и отражена, например, в справочниках Лейфера.

Таким образом, корректировка для офисов, расположенных в Замоскворечье составит $5311 / 4233 - 1 = 25,4\%$, или округленно 25%.

Корректировка для аналога №1, расположенного в районе Хамовники, составит $5311 / 5371 - 1 = -1,1\%$ или округленно - 1,0%.

Корректировка на размер площади объектов. Корректировка на площадь принимается на основе данных издания: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, 2017 г. Раздел 5., стр. 186.

Таблица 20. Значения корректировок на площадь для офисных объектов

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв. м.	1445,2	1404	2083	2585	4160
$K = 1,7906 \cdot S^{(-0,124)}$	0,726	0,729	0,694	0,676	0,637
Корректировка		-0,36%	4,64%	7,48%	14,01%

Корректировка для аналога №1, имеющего площадь меньше, чем у объекта оценки, отрицательная. Для прочих аналогов корректировка положительная.

Корректировка на назначение и класс объектов. Все непосредственные аналоги – помещения имеют одинаковое назначение – офисные площади и относятся, с определенными оговорками к одному классу В. Продавцы и арендодатели некоторых объектов классифицируют здания, в котором расположены помещения, как класс В+, однако, анализ инженерных систем здания, отсутствие выделенной парковки и инфраструктуры, показывают, что «+» относится исключительно к месту расположения объекта в престижных районах ЦАО. Относительно невысокий класс всех объектов не предъявляет строгих требований к однотипности помещений, к количеству собственников и т.д. в одном здании, как, например, бизнес-центры или особняки высокого класса. На основании приведенных доводов корректировки на тип и

класс объектов не применяются.

Корректировка на состояние объектов. Некоторые помещения в оцениваемом здании требуют ремонта в отличие от всех аналогов, которые находятся в хорошем состоянии. Кроме того, уровень внутренней отделки аналогов несколько выше, чем уровень отделки объекта оценки. Стоимость ремонта определена выше в рамках сравнительного подхода в размере 6% от стоимости помещений. Указанная корректировка будет применена к конечной стоимости, для устранения погрешностей при операции капитализации. При этом будет учтено, что один из четырех аналогов – Аналог №3 имеет состояние «под отделку», следовательно, корректировка составит $6\% \cdot 3/4 = 4,5\%$.

Корректировка на наличие парковки. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади зданий. Оцениваемый объект имеет стихийную парковку по периметру здания. Аналогичная ситуация с парковкой у всех аналогов. Корректировка не требуется.

Корректировка на коммунальные платежи. Арендные ставки всех аналогов не включают в себя коммунальные платежи, которые арендаторы оплачивают самостоятельно по показаниям счетчиков. Корректировки не требуются.

Расчеты арендной ставки для оцениваемых нежилых помещений административного здания показаны в следующей таблице.

Таблица 21. Расчет арендной ставки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	пер. 1-й Голутвинский, д. 3-5, стр. 2.	Пуговишников пер., 11	Новокузнецкая ул., 40 с1	Летниковская ул., 4 с5	ул. Крымский Вал, 3 с2
Округ, район	ЦАО, Якиманка	ЦАО, Хамовники	ЦАО, Замоскворечье	ЦАО, Замоскворечье	ЦАО, Якиманка
Назначение объекта	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное
Коммунальные платежи		Платятся отдельно по счетчикам	Платятся отдельно по счетчикам	Платятся отдельно по счетчикам	Платятся отдельно по счетчикам
Площадь, кв.м.	1 445	1 404	2 083	2 585	4 160
Наличие парковки	неорганизованная	неорганизованная	неорганизованная	неорганизованная	неорганизованная
Дата предложения	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18
Арендная ставка в год за 1 кв. м с НДС, руб.		26 000	25 000	22 000	25 000
Арендная ставка в год за 1 кв. м без НДС, руб.		22 034	21 186	18 644	21 186
Корректировки					
Корректировка на уторговывание		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на место расположения		0,00%	25,00%	25,00%	-1,00%
Корректировка на площадь		-0,36%	4,64%	7,48%	14,01%
Корректировка на отделку		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на коммунальные платежи		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговое значение корректировок		-8,36%	21,64%	24,48%	5,01%
Скорректированные стоимости, руб./кв.м. в год без НДС		20 192	25 771	23 208	22 248

Валовое значение корректировок		8,4%	37,6%	40,5%	23,0%
Весовой коэффициент		-8,36%	21,64%	24,48%	5,01%
Среднее значение арендной ставки в год 1 кв. м без НДС, руб.	22 854,5				

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C_i — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 10,13%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,3, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 30–35 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокое значение однородности выборки, итоговый результат получен простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей аналогов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Формула 1. Расчетная модель.

$$\text{ДВД} = \text{ПДВ} - \text{Потери}$$

где:

ДВД – действительный валовой доход.

ПДВ – потенциальный валовой доход.

Потери – недозагрузка (простой) и потери при сборе арендной платы.

Коэффициент недозагрузки определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов. Учитывая данные об офисном рынке г. Москвы, на основе информации https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_po_itogam_2_kv_2018.pdf. доля вакантных площадей понижается с понижением класса и составляет 6,9% для класса В.

Рисунок 21. Уровень вакантных площадей для офисной недвижимости Москвы по классам



Указанное значение с учетом округления до 7,0% применяется для расчетов.

Количественным выражением потерь при сборе арендной платы является коэффициент, который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который, как правило, выражается в процентах от потенциального валового дохода. Применительно к оцениваемым помещениям, коэффициент потерь принимаем равным 1, поскольку, по сложившейся практике, арендная плата вносится ежемесячно или ежеквартально и договоры аренды предполагают наличие авансовых расчетов.

Учитывая, что в качестве аналогов выбраны объекты с площадями от 1400 до 4000 кв. м., явно включающими в себя все возможные служебные и вспомогательные площади, а так же площади общего пользования, арендопригодная площадь определена вычитанием из общей площади здания площади подвала.

Таблица 22. Расчет действительного валового дохода

Наименование показателя	Значение, руб. без НДС
Арендная ставка в год за 1 кв.м.	22 854,49
Общая площадь, кв.м.	1 445,2
Арендопригодная площадь, кв.м.	1 260,3
Потенциальный валовой доход:	28 803 508,97
Потери от недозагрузки (простоя): 8% от ПВД	2 016 245,63
Потери при сборе арендной платы:	0
Итого действительный валовой доход, руб. без НДС:	26 787 263,35

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Формула 2. Расчетная модель.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Операционные расходы}$$

Оценщик не располагает информацией о среднегодовых операционных расходах на содержание объекта оценки (расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление и прочее), приходящихся на объект оценки. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера, 2017 г., Раздел 4.1. операционные расходы для объектов аналогичных оцениваемому составляют 18,6% от потенциального валового дохода.

Таблица 23. Расчет чистого операционного дохода.

Наименование показателя	Значение, руб.
Действительный валовой доход:	26 787 263,35
Операционные расходы:	5 357 452,67
Итого ЧОД:	21 429 810,68

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

На основании усредненных по рынку ценовых показателей можно определить такие важные ориентиры рынка, как валовые рентные множители и коэффициенты капитализации.

В соответствии с требованиями ФСО-7 метод рыночной экстракции признан основным для определения ставок капитализации для метода прямой капитализации. Несмотря на то, что доходный подход при использовании таких ставок теряет независимость от сравнительного подхода, как это отмечалось в работе Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости.» СПб.: МКС, 2007. С. 188–243 применение этого метода позволяет определить действительные рыночные ставки доходности и избежать завышения ставок дисконтирования и капитализации в условиях высокой волатильности финансовых рынков и в частности долговых рынков (облигаций и процентных ставок)

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте (Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. СПб.: Питер, 2006. С. 99–100, и др.):

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{\text{ЧОД}_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{\text{АП}_{0i} \times (1 - \alpha_0)}{C_{0i}},$$

где

R — коэффициент капитализации;

ЧОД — чистый операционный доход;

C — стоимость актива;

АП — годовая арендная плата;

а — доля операционных расходов;

к — объем выборки;

Операционные расходы в виде доли от потенциального валового дохода (ПВД) можно определить на основании рекомендаций источника: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости, 2017 г.

Таблица 24. Значения процента операционных расходов от ПВД

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17,8%	16,3%	19,3%
Высококласные офисные объекты (класс А, В)	18,6%	17,0%	20,2%

Для расчетов выбирается усредненное и округленное значение на уровне 18,0%.

На основе данных, приведенных в обзоре рынка (табл. 15) при указанных условиях получена выборка из 9 значений с коэффициентом вариации 17,07%. Значение ставки капитализации составило 8,63%.

Указанное значение ставки капитализации 8,63% принимается для расчетов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Таблица 25. Расчет стоимости объекта площадью 405,5 кв.м.

Наименование показателя	Значение.
Чистый операционный доход	21 429 810,68
Ставка капитализации	8,63%
Итого стоимость помещений без учета НДС, руб.:	248 317 620,81
Итого стоимость помещений с учетом НДС, руб.:	293 014 792,56
Итого стоимость помещений с учетом затрат на ремонт (-4,5%) и с учетом НДС, руб.:	279 829 126,89

ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ:

Стоимость административного здания площадь. 1445,2 кв. м., расположенного по адресу г. Москва, 1-й Голутвинский пер, 3-5, строение 2, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет 279 829 127 руб. с учетом НДС.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Процесс согласования результатов отражает адекватность и точность применяемых подходов к оценке стоимости объектов оценки. Итоговая стоимость объектов оценки является результатом следственного анализа всего проведенного ранее оценочного исследования.

Таблица 26. Результаты оценки недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов.

Подходы к оценке	Итоговый результат (с учетом НДС), руб.
Сравнительный подход	333 576 062
Доходный подход	279 829 127
Затратный подход	Не применялся

Основываясь на допущениях и ограничивающих условиях, применяемых при проведении оценки, оценщик считает, что все подходы дают адекватную оценку рыночной стоимости объекта оценки, что подтверждается сравнительной близостью полученных результатов.

Сравнительный подход предполагает учет всех особенностей оцениваемого имущества с точки зрения его полезности для коммерческого использования на рынке, в том числе тех, которые могли быть не учтены в затратном подходе по обстоятельствам независимым от действий оценщика (например, в силу недоступности информации). Сравнительный подход основывается на текущей рыночной ситуации, поскольку базируется на анализе цен предложений по купле-продажи данного рода объектов недвижимости.

Доходный подход позволяет определить стоимость будущих доходов, полученных от пользования объектом оценки в процессе прогнозного периода и последующей его реализации. Результаты достаточно объективно отражают стоимость объекта, однако существенно зависят от точности построенного прогноза.

Затратный подход более тесно связан со строительным сегментом рынка и в меньшей степени со значительным отставанием во времени отражает текущие рыночные тенденции.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1. Весовые

коэффициенты определялись с учетом предпочтений оценщика к тому или иному подходу и с учетом присущих им преимуществ и недостатков, а также с учетом сделанных в ходе проведения оценки допущений и предположений.

Исходя из анализа степени полноты использованной информации, сделанных допущений в ходе расчетов каждым подходом, а так же из целей оценки, несколько меньший вес придается доходному подходу по сравнению со сравнительным.

Таблица 27. Согласование результатов.

Наименование	Результаты оценки (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Доля в общей стоимости, руб.
Сравнительный	333 576 062	0,6	200 145 637
Доходный	279 829 127	0,4	111 931 651
Итого:			312 077 288

ВЫВОДЫ:

Итоговая рыночная стоимость административного здания площадь. 1445,2 кв. м., расположенного по адресу г. Москва, 1-й Голутвинский пер, 3-5, строение 2, по состоянию на дату оценки составляет 279 829 127 руб. с учетом НДС.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ, ПОНЕСЕННЫХ ИНВЕСТОРом ПО ИНВЕСТИЦИОННОМУ КОНТРАКТУ

Расторжение Инвестиционного контракта от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2 в одностороннем порядке по инициативе Инвестора (п. 9.3. Контракта) влечет за собой компенсацию затрат, понесенных Инвестором при исполнении обязательств по Контракту.

Согласно предоставленным Заказчиком (Инвестором) данным, затраты, подтвержденные документально составляют следующие значения.

Таблица 28. Затраты по данным Заказчика

Дата затрат	Назначение затрат	Сумма затрат, руб.
2002	Отселение жильцов	28 820 000
2004	Проектирование и строительно-монтажные работы (СМР)	41 934 000
2009	Прочие расходы	15 387 893
2005-2015	Арендные платежи за землю	18 988 980
Итого		105 130 873

ВЫВОДЫ:

Итоговая рыночная стоимость затрат, понесенных Инвестором по Инвестиционному Контракту по состоянию на дату оценки составляет 105 130 873 руб. с учетом НДС.

5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ, ПОНЕСЕННЫХ ИНВЕСТОРом ПО ИНВЕСТИЦИОННОМУ КОНТРАКТУ С УЧЕТОМ ИНДЕКСАЦИИ

Расторжение Инвестиционного контракта от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2 в одностороннем порядке по инициативе Администрации (Правительства г. Москвы) (п. 9.4. Контракта) влечет за собой компенсацию затрат, понесенных Инвестором при исполнении обязательств по Контракту с учетом индексации.

Согласно предоставленным Заказчиком (Инвестором) данным, затраты, подтвержденные документально приведены в таблице выше.

В тексте Инвестиционного Контракта не оговариваются условия индексации затрат.

Исходя из сложившейся практики оценочной деятельности, индексация обычно производится по ценовым индексам, сложившимся в сегменте рынка, на котором понесены затраты. Так, например, расселение жильцов потребовало приобретения на открытом рынке жилой недвижимости. Следовательно, есть повод произвести индексацию этой части затрат на основе динамики цен на жилье в Москве с 2002 по 2018 гг.

Ниже приведен график динамики цен на жилую недвижимость Москвы по данным www.itn.ru за период с 2000 по 2018 г.

Средняя удельная стоимость 1 кв.м. жилья в 2002 г. составила 35 000 руб./ кв.м. в 2018 г. – 170 000 руб. / кв.м. Индекс цен составляет 4,857.

Рисунок 22. Динамика цен на жилую недвижимость Москвы по данным www.irn.ru



Аналогичная картина складывается и на рынке строительно-монтажных работ в Москве. Согласно данным сборника Ко-Инвест №102, 2018 г. изменения стоимости СМР в Москве к базовому периоду – декабрь 1999 г. составляют 2,388 для 2004 г. и 11,316 для середины 2018 г., что дает значение индекс цен за указанный период – 4,739.

Оценщик пришел к выводу, что индексация затрат по указанным методикам может вызвать активное неприятие Администрации (Правительства Москвы), что приведет к непродуктивному затягиванию поиска консенсуса.

В итоге принято решение об индексации затрат по официальным данным о годовой инфляции. Данные за 2018 г. приведены по итогам сентября.

Таблица 29. Расчет ценовых индексов на основе инфляционных годовых показателей

Год	Годовая инфляция, данные Росстат	Накопленная инфляция за период		
		2002	2004	2009
2000	20,2%			
2001	18,6%			
2002	15,1%	1,000		
2003	12,0%	1,120		
2004	11,7%	1,251	1,000	
2005	10,9%	1,387	1,109	
2006	9,7%	1,522	1,217	
2007	11,9%	1,703	1,361	
2008	13,3%	1,930	1,542	
2009	8,8%	2,099	1,678	1,000
2010	8,80%	2,284	1,826	1,088
2011	6,10%	2,423	1,937	1,154
2012	6,60%	2,583	2,065	1,231
2013	6,50%	2,751	2,199	1,311
2014	11,40%	3,065	2,450	1,460
2015	12,90%	3,460	2,766	1,648
2016	5,40%	3,647	2,915	1,737
2017	1,91%	3,717	2,971	1,770
сент. 2018	2,53%	3,811	3,046	1,815

После индексации, затраты составляют следующие значения.

Таблица 30. Расчет затрат с учетом индексации

Дата затрат	Назначение затрат	Сумма затрат, руб.	Ценовой индекс	Сумма затрат индексированных, руб.
2002	Отселение жильцов	28 820 000	3,811	109 832 491
2004	Проектирование и строительно-монтажные работы	41 934 000	3,046	127 741 482
2009	Прочие расходы	15 387 893	1,815	27 933 011
2005-2015	Арендные платежи за землю	18 988 980	1,000	18 988 980
Итого		105 130 873		284 495 964

Арендные платежи за землю не индексируются, т.к. Заказчик не предоставил информации о конкретных сроках и размерах периодических платежей.

Выводы:

Итоговая рыночная стоимость затрат с учетом индексации, понесенных Инвестором по Инвестиционному Контракту по состоянию на дату оценки составляет 284 495 964 руб. с учетом НДС.

5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ИНВЕСТИЦИОННОМУ КОНТРАКТУ

В итоге расчетов получены рыночные стоимости четырех возможных вариантов компенсации Инвестору (Заказчику) по Инвестиционному Контракту от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2.

Таблица 31. Варианты компенсации Инвестору (Заказчику) по Инвестиционному Контракту

Вариант №	Вариант разрешения ситуации	Стоимость эквивалента компенсации Инвестору, руб.
1	Признание Правительством Москвы ошибочности прекращения Контракта и исполнение своих обязательств по Контракту, т.е. передачу Инвестору здания Москва, 1-й Голутвинский пер, 3-5, строение 2.	312 077 288
2	Признание Правительством Москвы ошибочности прекращения Контракта по п. 9.3. и доказательство обоснованности прекращения Контракта по п. 9.4., т.е. исполнение своих обязательств по Контракту, в виде компенсации Инвестору понесенных затрат с учетом индексации цен.	284 495 964
3	Доказательство Правительством Москвы правильности прекращения Контракта по п. 9.3. и исполнение своих обязательств по Контракту, т.е. компенсацию Инвестору понесенных затрат без учета индексации цен.	105 130 873
4	Доказательство Правительством Москвы правильности прекращения Контракта по п. 9.3. и надлежащее обоснование отказа от исполнения своих обязательств по Контракту, т.е. отказа от компенсации Инвестору понесенных затрат.	0

В качестве параметра, учитывающего вероятность каждого возможного события, используем математическое ожидание набора дискретных случайных величин, сумма вероятностей событий которых составит 100%. Для дискретных распределений вероятностей можно использовать определение: Орлов А.И. «Математика случая: Вероятность и статистика – основные факты»: Учебное пособие. – М.: МЗ-Пресс, 2004. – 110 с/ Математическим ожиданием случайной величины X называется число

$$M(X) = \sum_{\omega \in \Omega} X(\omega)P(\omega),$$

т.е. математическое ожидание случайной величины – это взвешенная сумма значений случайной величины с весами, равными вероятностям соответствующих элементарных событий.

В рассматриваемом случае имеем четыре вероятных события (исхода), описанных выше.

Очевидно, что наиболее приемлемым для Правительства Москвы является четвертый вариант, в котором ситуация уже находится на протяжении последних девяти лет.

Для определения вероятности приемлемого для Правительства Москвы решения суда используется статистика судебной практики по г. Москве за период 2014 -2017 гг. <https://pravo.ru/story/view/145326/>.

По подсчетам "Право.ру", основанным на данных системы Casebook., в период с 2014-го по первое полугодие 2017 года правительство и его структуры подали в общей сложности 29 248 исков. Подавляющее большинство из них пришлось на гражданские споры (21 551). На втором месте, но со значительным отрывом, административные споры (6468 дел). 954 иска – банкротные дела. В роли ответчика московским властям пришлось выступать куда чаще. За описываемый период к правительству Москвы и его структурам было подано 47 184 иска, причем здесь большинство дел – административные (32 175), гражданских споров меньше (14 925).

Правительство Москвы проигрывает 33,5% дел, в которых участвует (в том числе как третье лицо), то есть

примерно одно из трех дел.

Департамент городского имущества проигрывает 34,8% дел – каждое третье дело, в котором участвует.

Среднее значение двух приведенных значений составляет 34,15%. Анализируемые статистические данные весьма репрезентативны – за три с половиной года почти 6,5 тыс. административных дел в качестве истца и более 30 тыс. административных дел в качестве ответчика.

Таким образом, по статистике, Правительство Москвы выигрывает существенно больше половины судебных имущественных споров – $65,85\% = 100\% - 34,15\%$.

Полученное значение 65,85% принимается за вероятность события по варианту №4.

На оставшиеся три варианта, каждый из которых трактуется, как проигрыш Правительства Москвы, приходится 34,15%. Однако, очевидно, что в случае проигрыша Правительства Москвы, может быть реализован только один из трех указанных вариантов.

Оценщик не может надлежащим образом обосновать предпочтение какого-либо из трех вариантов №№1-3. Каждый из вариантов имеет свои «плюсы и минусы» для повышения и понижения вероятностей по сравнению с другими. Однако, все доводы носят качественный характер и не могут найти корректного выражения в цифрах.

Для надлежащего обоснования конечного выбора варианта необходимо провести работу, которую может и должен провести Арбитражный суд.

В итоге для расчетов принимается допущение, что минимальную вероятность имеет исход с полным исполнением контракта со стороны Правительства Москвы. Тем не менее, учитывая, что данный исход будет обязательно рассмотрен судом, полностью исключать данный исход из рассмотрения нельзя.

Вероятность исхода события с полным исполнением контракта со стороны Правительства Москвы принимается за 1%.

Оставшиеся два неблагоприятных для Правительства Москвы исхода равновероятны, т.е. вероятность каждого из двух вариантов №2 и №3 составляет $(34,15\% - 1\%) / 2 = 16,58\%$.

Таблица 32. Расчет математического ожидания

Вариант №	Вариант разрешения ситуации	Стоимость эквивалента компенсации Инвестору, руб.	Вероятность события	Математическое ожидание
1	Признание Правительством Москвы ошибочности прекращения Контракта и исполнение своих обязательств по Контракту, т.е. передачу Инвестору здания Москва, 1-й Голутвинский пер, 3-5, строение 2.	312 077 288	1,00%	3 120 773
2	Признание Правительством Москвы ошибочности прекращения Контракта по п. 9.3. и доказательство обоснованности прекращения Контракта по п. 9.4., т.е. исполнение своих обязательств по Контракту, в виде компенсации Инвестору понесенных затрат с учетом индексации цен.	284 495 964	16,58%	47 155 206
3	Доказательство Правительством Москвы правильности прекращения Контракта по п. 9.3. и исполнение своих обязательств по Контракту, т.е. компенсацию Инвестору понесенных затрат без учета индексации цен.	105 130 873	16,58%	17 425 442
4	Доказательство Правительством Москвы правильности прекращения Контракта по п. 9.3. и надлежащее обоснование отказа от исполнения своих обязательств по Контракту, т.е. отказа от компенсации Инвестору понесенных затрат.	0	65,85%	0
	Итого		100,00%	67 701 421

Определенные в предыдущих разделах Отчета рыночные стоимости объекта недвижимости и затрат, понесенных Инвестором, является денежным выражением стоимости имущественных прав, являющихся объектом требования по Инвестиционному Контракту.

Таким образом, сумма требований по Инвестиционному Контракту составляет 67 701 421 руб.

Ниже приведена цитата из разъяснения на тему: НДС и договор цессии. <http://www.audit-it.ru/articles/account/p303339.html>

«В соответствии с гражданским законодательством имущественное право (в том числе право требования)

является объектом гражданских прав наряду с вещью, деньгами, ценными бумагами и иным имуществом (ст. 128 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору (цеденту) на основании обязательства, может быть передано им другому лицу (цессионарию) по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом обложения НДС признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории РФ, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав.

Особенности исчисления НДС при передаче имущественных прав приведены в ст. 155 НК РФ.

Пунктом 1 ст. 155 НК РФ установлено, что при уступке денежного требования, вытекающего из договора реализации товаров (работ, услуг), операции по реализации которых подлежат налогообложению, или при переходе указанного требования к другому лицу на основании закона налоговая база по операциям реализации указанных товаров (работ, услуг) определяется в порядке, предусмотренном ст. 154 НК РФ.

Исходя из сложившейся судебной практики можно сделать вывод, что до недавнего времени налоговые органы придерживались точки зрения о том, что если п. 1 ст. 155 НК РФ содержит отсылочную норму на ст. 154 НК РФ, а п. 1 ст. 154 НК РФ, в свою очередь, установлено, что налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цены указанной сторонами сделки, то при первичной уступки права требования НДС должен быть исчислен со всей стоимости передаваемого имущественного права. Смотрите также письмо УФНС России по г. Москве от 04.08.2009 N 16-15/079709.

Отметим, что судами такая логика не поддерживалась (смотрите, например, постановления ФАС Центрального округа от 08.11.2007 N А48-5635/06-8, от 18.10.2006 N А14-29046/2005/1245/24, Поволжского округа от 10.05.2007 N А55-13072/06, определения ВАС РФ от 14.03.2008 N 10887/07 и от 07.09.2007 N 10899/07). Суды отмечали, что при передаче имущественных прав по договору цессии у кредитора (цедента) подлежат обложению НДС только операции по реализации товаров (работ, услуг) в момент заключения договора цессии. Начисление же налога с операций передачи имущественных прав в том же размере, что и с операций по реализации товаров (работ, услуг), означало бы двойное налогообложение. По мнению судей, при первоначальной уступке имущественных прав в п. 1 ст. 155 НК РФ речь идет не о налогообложении операций по реализации имущественных прав, а о налогообложении операции по реализации товаров (работ, услуг). Таким образом, п. 1 ст. 155 НК РФ к операции по первоначальной уступке права требования применим быть не может.» Конец цитаты.

Приведена только часть разъяснения, общим выводом из которого следует: в рассматриваемой ситуации НДС начислять не следует, хотя такое решение и может быть оспорено в некоторых случаях.

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

Таким образом, оцениваемое имущественное право (требования) в любом случае не может стать объектом налогообложения на добавленную стоимость.

В итоге, сумма права требования по Инвестиционному Контракту составляет 67 701 421 руб. НДС не облагается.

Реализация (монетизация) оцениваемого права связана с определенными рисками и затратами денежных средств, трудовых ресурсов и времени, которые обязаны значительно повлиять на итоговую стоимость.

Естественное течение событий, направленных на реализацию (монетизацию) оцениваемого права предполагает:

- получение судебного решения по признанию права;
- подписание акта об исполнении Инвестиционного Контракта;
- передача по акту объектов недвижимости;
- регистрация права собственности на объекты недвижимости;

- реализация объекта недвижимости на открытом рынке.

Очевидно, что в расчетах необходимо учесть срок самой длительной из возможных цепочек монетизации. Обращение к факторинговым или коллекторским структурам с условием взыскания ими задолженности по Инвестиционному Контракту избавляет от затрат труда и приносит сравнительно высокую долю от обозначенной выше суммы (до 85%, см., например, фирма «АКМ» <http://www.acm-debt.ru/>) Однако, сроки такой процедуры составляют не менее 6 месяцев, а по предварительным расчетам компании «Ефремов и партнеры» (<https://efremov-partners.ru/>) - до 300 дней.

Если учесть, что нерешенность проблем с завершением расчетов по Инвестиционному Контракту длится уже 9 лет, указанные сроки требуют по меньшей мере удвоения.

Таким образом, срок самой долгой по срокам процедуры монетизации имущественных прав по Инвестиционному Контракту принимается равным двум годам.

Следовательно, полученное выше значение стоимости 67 701 421 руб. необходимо дисконтировать по ставке кредитования на срок в два года.

В качестве основы для ставки кредитования выбирается средневзвешенная процентная ставка по кредитам предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на срок от 1 до 3 лет, равная 9,28% по данным Бюллетень банковской статистики №10(305) 2018 г. табл. 4.3.6. стр. 130.

Учитывая явное наличие скрытых факторов, недоступных Оценщику для анализа и длительность процедур, связанных с исполнением (или с неисполнением) Сторонами обязательств по Инвестиционному Контракту ставка дисконтирования увеличивается на 5% (верхняя граница каждого из видов рисков при кумулятивном построении ставки дисконтирования см., например, <https://finswin.com/projects/ekonomika/kumulyativnyj-metod-stavki-diskontirovaniya.html>)

Коэффициент дисконта в итоге составит $1 / (1 + 9,28\% + 5\%)^2 = 0,7657$.

Следовательно, стоимость имущественных прав по Инвестиционному Контракту по состоянию на дату оценки составит:

$$67\,701\,421 * 0,7657 = 51\,839\,084 \text{ руб. НДС не облагается.}$$

Рыночная стоимость имущественных прав по Инвестиционному Контракту оценивалась в рамках одного подхода, поэтому согласование результатов не требуется.

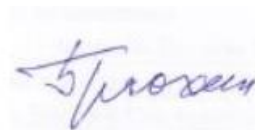
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Оценка стоимости объекта: Совокупность имущественных прав ООО «Экономические программы» (ОГРН 1027739176211 ИНН 7706095014) по Контракту от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода» и по договорам аренды земельного участка № М-01-512888, от 19.12.2005, № М-01-512889, от 19.12.2005. для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость представленного к оценке имущественного права (требования) по состоянию на 08.11.2018 с учетом округления составляет:

51 839 000 руб. НДС не облагается

(Пятьдесят один миллион восемьсот тридцать девять тысяч руб.)

Отчет подготовил:
Оценщик



В. С. Брюхин

Генеральный директор
ООО «ПрофФинанс»



Е.В. Цой

Дата составления отчета: 01.02.2019 г.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Брюхин Василий Сергеевич
(фамилия, имя и отчество)

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

включен в реестр членов РОО:
« 24 » декабря 2007г., регистрационный № 002171
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 27 » марта 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023604 *



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 июля 20 10

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Степанова Алексея Михайловича
Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица

Саморегулируемая организация _____
Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»
Полное наименование организации, юридический адрес
г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 09 » июля 20 07. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии _____
Г.Ю. Елизарова
Подпись, должность


19 июля 2010 г.
Дата



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Брюхину Василию Сергеевичу
 в том, что он(а) с **01 сентября 2006** по **28 сентября 2006** г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) **НОУ "Московской
 финансово-промышленной академии (МФПА)"**
 по **программе**

"Оценочная деятельность"
 в объеме **104 часа**

(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
 программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору и итоговые комплексные экзамены	32	отлично

Проект(а) стажировки в (на) **нет**

выполнен(а) итоговая работа на тему **нет**

(наименование темы)

М.П.

Вашко (подпись)

Секретарь

Город **Москва**пр. **2006**

МФПА, Москва, 10506

Свидетельство является удостоверением документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер **225**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Брюхину Василию Сергеевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 18 мая 2009 г. по 28 мая 2009 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Международная академия оценки и консалтинга

по программе: «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часа

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

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

Принят(а) стажировку (по) С.В.Родина

Выдана(а) и(а) итоговая аттестация

г. Москва



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1159

Свидетельство о повышении квалификации

Российская Федерация

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Брюкину Василию Сергеевичу 16 апреля 2013 г. по 20 мая 2013 г.

за то, что он(а) с 16 апреля 2013 г. по 20 мая 2013 г. прошел(а) обучение в (на) НУЭВР, Московский финансово-промышленный университет "Синергия" по программе "Оценочная деятельность" в объеме 104 часа

За время обучения с/дл(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Введение в дисциплину</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу по курсу нет

Подпись Москва 2013

Регистрационный номер 0168

Свидетельство является официальным документом в отношении квалификации

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005302-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Брюхину Василию Сергеевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

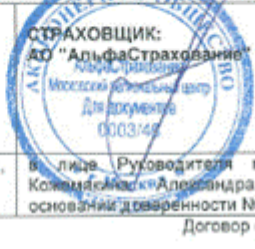
Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2011 г. - 46. Лицензия № 05-05-03/963 от 02.04.13 № 1171. Тел.: +7 (495) 729-41-42, www.aoocnki.ru

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20314/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		03 сентября 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс» 119421, Москва, ул. Новаторов, дом. 4, пом. V, ком. 1 ИНН: 7728611833	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 17 сентября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 16 сентября 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 8100,00 руб. (Восемь тысяч сто рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 17 сентября 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 17 сентября 2018 г. по 16 сентября 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 17 сентября 2018 г. по 16 сентября 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является	

	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ПроФинанс»	 								
в лице Генерального директора Цой Евгений Владимирович, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожаняш Александр Алексеевич, действующего на основании доверенности №2853/18 от 21 марта 2018 г.								
Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный									

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20315/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва	03 сентября 2018 г.	
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Брюхин Василий Сергеевич Адрес регистрации и/или ИНН: 772378935191	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 17 сентября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 16 сентября 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 3 000 000 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 2300 руб. (Две тысячи триста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 17 сентября 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удерживать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 17 сентября 2018 г. по 16 сентября 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 17 сентября 2018 г. по 16 сентября 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	

Ист.: Куликов О.В. +74957880999 #5435

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от 21 марта 2018 г., с одной стороны

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002171 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

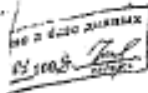
Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002171 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Брюхин Василий Сергеевич**
Паспортные данные: Сер. 4505 №792887 выдан ОВД Марьиновский Парк г. Москвы (код подразделения - 772-083) 22.04.2003
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патнишкая, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-mek@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Щаболюва, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 785-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Бауманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по поручению уплачивается за счет плательщика, комиссия бинка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 Брюхин Василий Сергеевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»
 От Состраховщика 1:
 (Начальник отдела страхования ответственности, ст. профессиональных рисков
 Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 52514/2-216 от 18.11.2016 г.
 и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



КОПИЯ С КОПИИ

КОПИЯ

КОПИЯ

КОНТРАКТ № 10-947/Н-2
на реализацию инвестиционного проекта "Голутвинская слобода"
на территории Центрального административного округа г. Москвы

Настоящий Контракт заключен в г. Москве 01 01 1997 года в соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 21.06.94 г. № 494, 495, от 13.09.94 г. № 774, от 03.05.95 г. № 392 в целях комплексной реконструкции и воссоздания историко-архитектурного ансамбля "Голутвинская слобода" между Правительством Москвы в лице заместителя Премьера Правительства Москвы, префекта Центрального административного округа Музыкантского А.И. и министра Правительства Москвы, руководителя Департамента инженерного обеспечения Матрозова А.С., с одной стороны, Акционерным обществом открытого типа "Красные текстильщики" в лице Генерального директора Варфоломеева В.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, и Акционерным обществом закрытого типа "Нафтам" в лице Генерального директора Огиренко А.Г., действующего на основании Устава, с третьей стороны, именуемыми в дальнейшем соответственно "Администрация", "Фабрика" и "Инвестор" или "Стороны".

Статья 1. Термины и их толкование

1.1. Инвестиционный проект (Проект) - совокупность организационно-технических мероприятий по реализации инвестиционной программы "Голутвинская слобода", утвержденной постановлением Правительства Москвы от 03.05.95 г. № 392, направленных на вывод фабрики "Красные текстильщики" из центральной части г. Москвы, перепрофилирование производственных площадей в объекты жилого и нежилого фонда, новое строительство и реконструкцию существующих зданий и инженерных сооружений в форме проведения проектных, строительно-монтажных (ремонтных) и пуско-наладочных работ.

7.

61

1.2. **Инвестиционные объекты (Объекты)** - объекты недвижимости: здания и сооружения жилого и нежилого фонда (в том числе вводимые частями, очередями или пусковыми комплексами), транспортные и инженерные сети, земельные участки, на развитие и реновацию которых Инвестор направляет собственные или заемные средства в рамках реализации Инвестиционного проекта.

1.3. **Распорядительный документ** - административный акт органа или должностного лица городской администрации, который в соответствии с действующим порядком является достаточным основанием для реализации тех или иных мероприятий в рамках Инвестиционного проекта.

1.4. **Строительная площадка (Площадка)** - земельный участок с расположенным на нем Инвестиционным объектом (Объектом), необходимый для проведения ремонтно-строительных работ.

1.5. **Контракт от 11.04.94 г.** - контракт и дополнения к нему, заключенные между Концерном "Мостекс", Фабрикой и Инвестором о совместной деятельности в рамках реализации Инвестиционного проекта.

1.6. **Договор № 00-361-362 от 24.09.92 г.** - договор, заключенный между Концерном "Ростекстиль" и Инвестором об обмене площадями в рамках реализации Инвестиционного проекта.

Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом Контракта является реализация Инвестиционного проекта в кварталах 431, 432 и 433 с предполагаемым объемом инвестиций 208 млн. долларов США в целях реализации программы комплексной реконструкции центральной части г. Москвы.

2.2. В рамках реализации Инвестиционного проекта Инвестор обязуется выполнить функции заказчика-застройщика и за счет собственных и привлекаемых средств произвести вывод фабричных мощностей, отселение жителей из фабричных общежитий, перепрофилирование площадей, проектные, строительные-монтажные и пуско-наладочные работы по следующим объектам:

- **Объект № 1** - строительство офисного (делового) центра (ориентировочно: площадь вновь возводимого здания составит 13661 кв.м, объем финансирования 40,71 млн. долларов США, ввод - апрель 1998 года) на земельном участке 0,234 га по Якиманской наб., 2а/3 строение 1 на месте аварийных зданий по этому адресу и 4-му Голутвинскому пер., 1/8 строение 6 (площадью 2447 кв.м на момент начала реконструкции), принадлежащих Фабрике, и на месте ранее снесенного здания по 4-му Голутвинскому пер., 1/8 строение 7 (площадью 371 кв.м), принадлежащего Концерну "Ростекстиль";

6

- Объект № 2 - строительство многоэтажной автомобильной стоянки (ориентировочно: площадь вновь возводимого сооружения составит 14300 кв.м, вместимость 500 машиномест, объем финансирования 7 млн. долларов США, выполнение общестроительных работ - сентябрь 1997 года, ввод - декабрь 1997 года) на земельном участке 0,238 га по 1-му Голутвинскому пер., владение 6, в том числе на участке 0,06 га и на участке 0,178 га на месте сносимых, не представляющих архитектурной ценности, одноэтажных зданий и сооружений по Якиманской наб., 4/4 строения 8, 9 и 6/н, принадлежащих Фабрике (общей площадью 210 кв.м на момент начала строительства);

- Объект № 3 - создание офисного (жилищно-делового) комплекса (ориентировочно: площадь вновь возводимых зданий составит 30000 кв.м, объем финансирования - 71,29 млн. долларов США, отселение жителей - декабрь 1998 года, ввод - декабрь 1999 года) на основе реконструкции и строительства на месте зданий и сооружений по Якиманской наб., 4/4 строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (площадь зданий и сооружений на момент начала реконструкции составляет 10400 кв.м), принадлежащих Фабрике;

- Объект № 4 - создание офисного (торгово-делового) комплекса (ориентировочно: площадь вновь вводимых зданий составит 40000 кв.м, объем финансирования - 81 млн. долларов США, отселение жителей - декабрь 1999 года, ввод - декабрь 2000 года) на основе реконструкции и строительства на месте зданий и сооружений по 4-му Голутвинскому пер., 1/8 строения 1-2, 4, 5, 1-му Голутвинскому пер., 3-5 строение 2 (площадь зданий и сооружений на момент начала реконструкции составляет 10700 кв.м), принадлежащих Фабрике;

- Объект № 5 - вывод и перепрофилирование текстильного производства Фабрики из центральной части Москвы и создание в пос. Фаустово Воскресенского района Московской области мясоперерабатывающего производства (ориентировочно: производительность 2500 кг готовой продукции в смену, объем финансирования - 7,96 млн. долларов США, ввод - август 1997 года).

Статья 3. Имущественные права Сторон

3.1. С момента возникновения у Инвестора затрат по реализации Проекта и до ввода каждого из Объектов в отдельности в эксплуатацию Объекты являются долевой собственностью Сторон.

Вклад Фабрики фиксирован и им являются здания и сооружения, принадлежащие Фабрике на правах собственности и передаваемые на период реконструкции Инвестору по остаточной балансовой стоимости. Доля Фабрики соответствует Контракту от 11.04.94 г.

Вкладом Инвестора являются все денежные средства, материальные и нематериальные активы, вложенные им в реализацию Инвестиционного проекта, в т.ч. расходы на привлечение заемных средств.

Вкладом Администрации является предоставление Инвестору гарантий Правительства Москвы, ценных бумаг на привлечение заемных средств для реализации Проекта, а также средства, образующиеся за счет освобождения




63

Инвестора от долевого участия в развитии городских инженерных сетей и коммуникаций и за счет освобождения Фабрики от уплаты задолженности городским службам за пользование коммунальными услугами, связанными с эксплуатацией подведомственного фонда (производственных зданий и общежитий) до их передачи Инвестору под реконструкцию (ориентировочно: сумма вклада Администрации составит 10,4 млн. долларов США или около 5 % от общего объема финансирования программы "Голутвинская слобода").

После ввода каждого из Объектов в отдельности производится раздел долевой собственности, в соответствии с которым:

- вся вводимая площадь по Объекту № 1 передается в собственность Инвестору в порядке компенсации его затрат на строительство Объекта № 1, безвозмездную передачу городу введенной Инвестором площади в соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 09.03.93 г. № 210 и от 27.04.93 г. № 395, обмен долями с Фабрикой (Контракт от 11.04.94 г.) и площадями с Концерном "Ростекстиль" (Договор № 00-361-362 от 24.09.92 г.);
- по Объекту № 2 доля Администрации - ~~5,81 %~~ 10,0 %, Фабрики - ~~37,46 %~~ 32,5 %, Инвестора - 42,5 %, резерв Инвестора - 15 %;

- вся вводимая площадь (доли) по Объектам №№ 3 и 4 подлежат разделу согласно Контракту от 11.04.94 г., заключенному между Фабрикой, Инвестором и Концерном "Мостекс", по которому доля Фабрики совместно с Концерном "Мостекс" - 42,5 %, Инвестора - 42,5 %, резерв Инвестора - 15 %. Площади, высвободившиеся за счет отселения Инвестором жителей из фабричных общежитий, расположенных на Объектах №№ 3 и 4, компенсируются Инвестору из доли Фабрики по этим Объектам после ввода их в эксплуатацию. Обмен долями между Инвестором и Фабрикой оформляется соответствующим протоколом или соглашением, которые становятся неотъемлемой частью настоящего Контракта. Доли Фабрики и Инвестора будут соответственно уменьшены в пользу Администрации пропорционально образуемому ее вкладу в реализацию Инвестиционного проекта по каждому из Объектов №№ 3 и 4 в отдельности.

Все инженерные наружные сети (коммуникации и сооружения) по Объектам №№ 1, 2, 3, 4 передаются в собственность и эксплуатацию Администрации;

- по Объекту № 5 доли распределяются на основании Контракта от 11.04.94 г., по которому доля Инвестора - 42,5 %, Фабрики совместно с Концерном "Мостекс" - 42,5 %, резерв Фабрики совместно с Концерном "Мостекс" - 15 %.

Резерв Инвестора и Фабрики соответственно может быть использован ими по своему усмотрению для привлечения дополнительных источников финансирования Проекта и расчетов с подрядными организациями и другими участниками реализации Проекта. При этом Стороны информируют друг друга об использовании своего резерва.

3.2. В целях реализации настоящего инвестиционного проекта на период реконструкции здания и сооружения Фабрики передаются пообъектно с баланса Фабрики на баланс Инвестора без оформления в этот период прав собственности.

Минин

Сергей

БФ

М

64

3.3. Права Инвестора и Фабрики на земельный участок определяются в соответствии с действующим законодательством и городскими нормативными актами.

3.4. Оформление имущественных прав Сторон на инвестиционные Объекты производится в установленном порядке по мере ввода каждого Объекта в эксплуатацию. При этом Фабрика не осуществляет сделок по отчуждению своей доли по каждому из Объектов в отдельности до погашения всех затрат Инвестора на реализацию инвестиционного Проекта, направляя для погашения его затрат доход от коммерческого использования каждого из Объектов в отдельности, для чего могут быть созданы совместные предприятия на правах юридического лица для управления и эксплуатации Объектов.

3.5. Администрация не претендует на преимущественное право приобретения доли Фабрики и Инвестора в случае отчуждения их долей третьим лицам.

3.6. Инвестор за свой счет или привлеченных средств выделяет площади для отселения жильцов из Объектов, а Фабрика отселяет жильцов и арендаторов за месяц до начала реконструкции Объектов.

3.7. В соответствии с действующим законодательством имущественные права по настоящему Контракту (п.3.1) по каждому из Объектов в отдельности могут быть использованы в качестве предмета залога для целевого привлечения заемных средств на реализацию Проекта.

3.8. В том случае, если для реализации Проекта Инвестор должен обеспечить перекладку (реконструкцию) инженерных сетей за пределами квартала, то Администрацией из образующейся ее доли будут компенсированы Инвестору его вложения. Порядок и условия компенсации Инвестору вложений определяются дополнительным соглашением или протоколом, которые становятся неотъемлемой частью настоящего Контракта.

Статья 4. Сроки и содержание этапов реализации Проекта

4.1. Первый этап

Содержание работ этапа:

- разработка и оформление градостроительных заключений;
- оформление договоров краткосрочной аренды земельных участков;
- разработка и согласование технико-экономических обоснований (ТЭО) или эскизного проекта (ЭП).

- отселение жителей из Объектов.

Начало этапа - для Объекта №№ 1, 2 и 5 - день подписания Контракта, для Объекта № 3 - декабрь 1996 года, для Объекта № 4 - сентябрь 1997 года.

Окончание этапа - утверждение в установленном порядке ТЭО или ЭП и отселение жителей из фабричных общежитий и вывод фабричных

производственных мощностей из центральной части Москвы за месяц до начала реконструкции каждого из Объектов.

Градостроительное заключение и договор краткосрочной аренды земельного участка на период строительства и реконструкции каждого из Объектов в отдельности оформляются на Инвестора, который является одновременно заказчиком-застройщиком Объектов. ТЭО или ЭП является неотъемлемой частью настоящего Контракта с момента утверждения в порядке, установленном городскими нормативными актами.

4.2. Второй этап

Содержание работ этапа:

- выполнение проектных, строительно-монтажных и пуско-наладочных работ по Объектам.

Сроки выполнения работ:

- начало этапа - утверждение ТЭО или ЭП, завершение отселения жителей фабричных общежитий и вывод производственных мощностей Фабрики из центральной части Москвы по каждому из Объектов;
- окончание этапа - утверждение Акта государственной комиссии по приемке каждого из Объектов в эксплуатацию.

Срок окончания этапа определяется календарным планом проектных работ и проектом организации строительства (ПОС), разработанными в соответствии с нормами продолжительности строительства.

4.3. Третий этап

Содержание работ этапа:

- завершение расчетов и урегулирование претензий;
- оформление прав собственности на Объекты.

Начало этапа - утверждение Акта государственной комиссии по приемке каждого из Объектов в эксплуатацию.

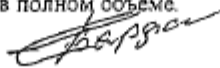
Окончанием этапа по каждому из Объектов является подписание Сторонами Акта о результатах пообъектной реализации Инвестиционного проекта. Срок действия этапа - три месяца после ввода каждого Объекта в отдельности.

4.4. Изменение сроков в пп. 4.1, 4.2 и 4.3 возможно только по согласованию Сторон.

Статья 5. Общие обязательства Сторон

5.1. Инвестор обязуется:

5.1.1. За счет собственных и привлекаемых средств обеспечить поэтапное финансирование Проекта в полном объеме.



5.1.2. Выполнить функции заказчика-застройщика по Объектам в соответствии со статьей 2 настоящего Контракта, в том числе проектные, строительно-монтажные и пуско-наладочные работы.

5.1.3. Вывести Фабрику из центральной части Москвы и репрофилировать ее производственные мощности, создав в Подмосковье мясоперерабатывающее производство в соответствии с измененной инвестиционной программой Фабрики (срок - август 1997 года).

5.1.4. Предоставить Фабрике площади для переселения жителей из аварийных фабричных общежитий с последующим зачетом высвободившихся площадей при оформлении доли Инвестора на основании заключаемых с Фабрикой соглашений и протоколов (срок - поэтапно за месяц до начала реконструкции каждого из Объектов).

5.1.5. Ежеквартально предоставлять Администрации и Фабрике информацию о ходе выполнения Проекта.

5.1.6. Обеспечить ввод Объектов в эксплуатацию в сроки, установленные контрактом, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам.

5.1.7. В месячный срок после заключения Контракта обеспечить реализацию распоряжения Мэра Москвы от 12.11.93 г. № 2086-РП "Об утверждении положения о порядке освоения и содержания строительных объектов на территории ЦАО".

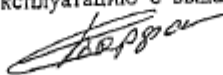
5.2. Администрация обязуется:

5.2.1. Обеспечить на период строительства (реконструкции) - временные, а на момент ввода Объектов в эксплуатацию - постоянные необходимые мощности энергоносителей в городских сетях, к которым будет произведено подключение Объектов №№ 1, 2, 3 и 4.

5.2.2. Оказать Инвестору необходимое содействие в реализации Проекта вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечить в соответствии с собственной компетенцией подготовку и принятие нормативных документов, необходимых для реализации Проекта.

5.2.3. Оформить в установленном порядке договоры краткосрочной аренды земельного участка по каждому из Объектов в отдельности в месячный срок с момента утверждения ТЭО или ЭП.

5.2.4. Оформить в установленном порядке права собственности Инвестора и Фабрики на вводимую площадь по Объектам в соответствии с действующим законодательством в срок не более трех месяцев с момента сдачи в эксплуатацию в отдельности Объекта в эксплуатацию с выдачей соответствующих документов.



110

5.3. Фабрика обязуется:

5.3.1. Обеспечить вывод арендаторов из реконструируемых Объектов и передать Объекты Инвестору в месячный срок со дня уведомления о начале реконструкции.

5.3.2. Обеспечить переселение жителей из фабричных общежитий на площади, предоставленные Инвестором.

5.3.3. Внести совместно с Концерном "Мостекс" и Инвестором в месячный срок со дня подписания настоящего Контракта соответствующие изменения в инвестиционную программу Фабрики, связанные с созданием мясоперерабатывающего производства (Объект № 5) взамен текстильного.

5.3.4. В случае необходимости предоставить Инвестору документы, подтверждающие принадлежность Фабрике зданий, сооружений и земельных участков, на которых реализуется настоящий Проект, а также информацию и иные документы, необходимые для выполнения Инвестором принятых на себя настоящим Контрактом обязательств.

5.3.5. Обеспечить совместно с Инвестором согласно ПОСу подключение Объектов на период строительства к фабричным мощностям, а также выделить помещения для размещения служб подрядной организации.

Статья 6. Гарантии

6.1. Инвестор не позднее срока, установленного для оформления градостроительного заключения (п. 4.1) предоставляет Администрации и Фабрике справку из банка о наличии в нем расчетного счета Инвестора, рекомендации банка либо иные банковские документы, подтверждающие возможность открытия кредитной линии по финансированию Проекта.

6.2. Не позднее тридцати дней со дня получения заключения по ТЭО в Мосгорэкспертизе Инвестор предоставляет Администрации и Фабрике справки банка об открытии кредитной линии по поэтапному финансированию каждого инвестиционного Объекта или иные документы, подтверждающие обеспечение финансирования Проекта.

Статья 7. Уступка прав по Контракту

Стороны вправе по взаимному согласию уступить свои права по Контракту третьим лицам полностью или частично при условии принятия третьим лицом условий и обязательств по настоящему Контракту.

Статья 8. Срок действия Контракта

Контракт вступает в силу с момента подписания и действует в течение всего периода выполнения Сторонами обязательств, обусловленных Контрактом.

68

Статья 9. Изменения и прекращение Контракта

9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются письменно и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта. Контракт от 11.04.94 г., заключенный между Инвестором, Фабрикой и Концерном "Мостекс", является также неотъемлемой частью настоящего Контракта.

9.2. Контракт прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и подписании Акта о результате Проекта.

9.3. Инвестор вправе требовать в одностороннем порядке расторжения Контракта, если:

- Администрация и Фабрика не обеспечит выполнение обязательств в соответствии с пп. 5.2, 5.3;
- своевременно не будут приняты необходимые Распорядительные документы, отсутствие которых нарушит нормальный ход реализации Проекта, а отступление по срокам превысит 6 месяцев.

В этом случае Администрация и Фабрика соответственно обязаны компенсировать Инвестору все понесенные затраты на реализацию настоящего Проекта.

9.4. Администрация и Фабрика вправе требовать в одностороннем порядке расторжения Контракта, если по вине Инвестора не будет обеспечено соблюдение сроков реализации Проекта и отступление по какому-либо сроку превысит 6 месяцев против установленных календарным планом (пп. 4.2 и 5.1).

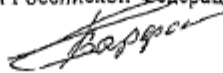
В этом случае Администрация и Фабрика вправе передать права по реализации Проекта третьему лицу, возместив Инвестору понесенные затраты с учетом индексации цен.

9.5. В случае разногласия Сторон по определению величины компенсации затрат, понесенных Инвестором на реализацию данного Проекта, при расторжении Контракта (пп. 9.3 и 9.4), данный спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде.

9.6. Невыполнение условий Стороной по одному из Объектов не может быть основанием ограничения ее прав по другим Объектам.

Статья 10. Ответственность Сторон

Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.



Статья 11. Форс-мажор

11.1. Наступление обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), как то: стихийные бедствия, войны, революции, эпидемии, наводнения, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Контракту.

В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-ти дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6-ти месяцев, Инвестор вправе отказаться от продолжения Контракта без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

11.3. Обязанность доказывания обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 12. Разрешение споров

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двухсторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращения в Арбитражный суд.

Споры по настоящему Контракту подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Российской Федерации.

Статья 13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в реализации Проекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Одновременно с подписанием Контракта Стороны назначают своих представителей по Контракту, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

13.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым

64

Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Инвестор: Акционерное общество закрытого типа "Нафтам"
109180 Москва, 3-ий Голутвинский пер. д. 10 стр.6,
тел.238-74-18
ИНН 7706075843 р/счет 021467286 во Внешторгбанке РФ кор. счет
187161400 МФО 5187, уч. Н7.

12.11.96.

46.0396.

© Wm. W. W. W. W. W.

Handwritten signature

Barro CP

61

СОГЛАСОВАНО:

Государственно-правовое
управление мэрии

Префектура ЦАО

Москомимущество

Фонд имущества Москвы

Комитет муниципального
жилища

АО "Концерн

АО "Концерн "Мостостроитель"

ТУ "Якиманка" ЦАО

Управление внебюджетного
планирования развития г. Москвы

Д.А. Лебедев

С.Ю. Федоров

Г.М. Токачев

М.В. Юхимович

М.К. Недаимов

Б.М. Фомин

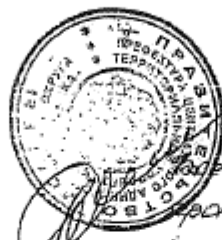
Б.А. Айтжанов

В.А. Соколовский

П.Н. Краснянский

Данных, препятствующих заключению
договора/контракта, не получено
Советник мэра
А.С. Перельгин
20 03 1999 г.

62¹⁴



до прошнуровано и
пронумеровано 12

(двенадцать листов)



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
"НАРТАН"



Город Москва. Девятое сентября
две тысячи второго года.

Я, Сидорук Виктор Иванович, нотариус города
Москвы, свидетельствую верность этой копии с под-
линником документа. В последнем подчисток, при-
писок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных ис-
правлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за № 5-23667

Взыскано по тарифу 1306

В. И. Сидорук



12

62



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

**КОМИТЕТ ГОРОДА МОСКВЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ РЕАЛИЗАЦИИ
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И КОНТРОЛЮ В
ОБЛАСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ)**

Улица Воздвиженка, д. 8/1, стр.1, Москва, 125009

Телефон: (495) 620-29-35, факс: (495) 633-66-48, <http://www.invest.mos.ru>

ОКПО 91527121, ОГРН 1117746349731, ИНН/КПП 7704782036/770401001

30.12.2016. № 44-29-990/6

на № _____ от _____

**Заместителям Мэра Москвы
в Правительстве Москвы,
руководителям органов
исполнительной власти
города Москвы, префектам
административных округов
города Москвы**

Направляю протокол заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 22.12.2016 № 44.

Прошу в соответствии с Регламентом работы Комиссии обеспечить по принадлежности исполнение принятых решений.

Приложение: на 64 стр.

**Председатель Комитета,
ответственный секретарь Комиссии**

Тимофеев К.П.

Исполнитель:
Малхасян К.Р.
633-66-94

Список рассылки

Заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Сергуниной Н.А.
Заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Раковой А.В.
Заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Хуснуллину М.Ш.
Заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ликсугулову М.С.
Заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Бирюкову П.П.
Заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Печатникову Л.М.
Советнику Мэра Москвы Ресину В.И.
Руководителю Департамента городского имущества города Москвы Ефимову В.В.
Руководителю Департамента экономической политики и развития города Москвы Решетникову М.Г.
И.о. руководителя Департамента культурного наследия города Москвы Емельянову А.А.
Руководителю Департамента культуры города Москвы Кибовскому А.В.
Руководителю Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы А.О. Кульбачевскому
Руководителю Департамента города Москвы по конкурентной политике Дёгтеву Г.В.
Руководителю Департамента градостроительной политики города Москвы Лёвкину С.И.
Руководителю Департамента финансов города Москвы Зяббаровой Е.Ю.
Руководителю Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы Самсонову А.М.
Руководителю Департамента капитального ремонта города Москвы Елисееву А.А.
Руководителю Департаменту топливно-энергетического хозяйства города Москвы Ливинскому П.А.
Руководителю Департамента внешнеэкономических и международных связей города Москвы Черёмину С.Е.
Руководителю Департамента науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы Бочарову О.Е.
Руководителю Департамента строительства города Москвы Бочкарёву А.Ю.
Председателю Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства Тимофееву К.П.
Председателю Москомархитектуры Княжевской Ю.В.
Председателю Мосгостройнадзора Антосенко О.Д.
Начальнику Правового управления Правительства Москвы Солдатову А.С.
Руководителю Департамента развития новых территорий города Москвы Жидкину В.Ф.
Руководителю Департамента торговли и услуг города Москвы Немерюку А.А.
Руководителю Департамента территориальных органов исполнительной власти города Москвы Шуленину В.В.
Руководителю Госинспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы Шогурову С.Ю.
Начальнику управления координации деятельности Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы Леонову Е.В.
Префекту Западного административного округа города Москвы Александрову А.О.
Префекту Южного административного округа города Москвы Чельшеву А.В.
Префекту Северо-Западного административного округа города Москвы Пашкову А.А.
Префекту Восточного административного округа города Москвы Тимофееву В.А.
Префекту Центрального административного округа города Москвы Говердовскому В.В.
Префекту Северного административного округа города Москвы Базанчуку В.И.
Префекту Северо-Восточного административного округа города Москвы Виноградову В.Ю.
Префекту Юго-Западного административного округа города Москвы Волкову О.А.
Префекту Юго-Восточного административного округа города Москвы Цыбину А.В.
Префекту Зеленоградского административного округа города Москвы Смирнову А.Н.
Префекту Троицкого и Новомосковского административного округа города Москвы Набокину Д.В.
Председателю Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов Леонову В.В.

ПРОТОКОЛ
заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы

№ 44 от 22 декабря 2016 года

Время начала заседания: 12 ч. 00 мин.

Место проведения: ОАО «Усадьба – Центр», Вознесенский пер., д.22, зал № 311.

Заседание проведено под председательством Мэра Москвы, председателя Градостроительно-земельной комиссии города Москвы С.С. Собянина.

Присутствовали:

Члены Комиссии:

М.Ш. Хуснуллин	Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
Н.А. Сергунина	Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
М.С. Ликсутов	Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
В.И. Ресин	Советник Мэра Москвы
С.Е. Черёмин	Руководитель Департамента внешнеэкономических и международных связей города Москвы
М.Г. Решетников	Руководитель Департамента экономической политики и развития города Москвы
В.В. Ефимов	Руководитель Департамента городского имущества города Москвы
А.О. Кульбачевский	Руководитель Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы
Г.В. Дёгтев	Руководитель Департамента города Москвы по конкурентной политике
О.Е. Бочаров	Руководитель Департамента науки, промышленной политики и предпринимательской деятельности города Москвы
А.А. Емельянов	Руководитель Департамента культурного наследия города Москвы
С.Ю. Шогуров	Начальник Госинспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы
Ю.В. Княжевская	Председатель Москомархитектуры
К.П. Тимофеев	Председатель Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства
В.Ф. Жидкин	Руководитель Департамента развития новых территорий города Москвы
Е.В. Леонов	Начальник Управления координации деятельности Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы

Приглашенные:

П.А. Гончаренко	Зам. руководителя Аппарата Мэра Москвы и Правительства Москвы
В.В. Шулений	Руководитель Департамента территориальных органов исполнительной власти города Москвы
С.О. Кузнецов	Первый зам. председателя Москомархитектуры
А.Н. Пятова	Зам. председателя Москомстройинвеста
С.В. Королёв	Зам. руководителя Департамента топливно-энергетического хозяйства города Москвы
А.Б. Пирогов	Зам. председателя Мосгосстройнадзора
В.В. Говердовский	Префект ЦАО города Москвы
А.В. Чельшев	Префект ЮАО города Москвы
А.О. Александров	Префект ЗАО города Москвы
В.И. Базанчук	Префект САО города Москвы
В.Ю. Виноградов	Префект СВАО города Москвы
О.А. Волков	Префект ЮЗАО города Москвы
А.В. Цыбин	Префект ЮВАО города Москвы
Д.В. Набокин	Префект ТиНАО города Москвы
А.А. Пашков	Префект СЗАО города Москвы
Д.Ю. Стулов	Зам. префекта ВАО города Москвы
Д.В. Морозов	Зам. префекта ЗелАО города Москвы

В ходе заседания обсуждены следующие вопросы:

6. О прекращении реализации инвестиционного проекта по адресу: 1-й Голутвинский пер., 3-5, стр. 2 (ЦАО).

8

Приняты решения:

1. Согласиться с прекращением реализации инвестиционного проекта комплексной реконструкции и воссоздания историко-архитектурного ансамбля «Голутвинская слобода» и расторжением инвестиционного контракта от 13.01.1997 № 10-917/н-2 (реестровый № 12-000582-5001-0012-00001-97) в одностороннем порядке путем направления уведомления ООО «Экономические программы» на основании п. 9.3 инвестиционного контракта.

2. Решетникову М.Г. в срок до 16.02.2017 подготовить и направить от имени Правительства Москвы ООО «Экономические программы» уведомление об одностороннем отказе от исполнения обязательств по инвестиционному контракту на основании п.9.3. инвестиционного контракта от 13.01.1997 № 10-917/н-2 (реестровый № 12-000582-5001-0012-00001-97).

3. Сергуниной Н.А. в 30-дневный срок после исполнения п. 2 обеспечить согласование с органами исполнительной власти города Москвы и внесение на рассмотрение Правительства Москвы проекта правового акта Правительства Москвы о прекращении реализации инвестиционного проекта, предусматривающего, в том числе, признание утратившими силу правовых актов Правительства Москвы о реализации инвестиционного проекта.

4. Департаменту городского имущества города Москвы, Департаменту города Москвы по конкурентной политике, префектуре Центрального административного округа города Москвы, Комитету по архитектуре и градостроительству города Москвы, Мосгосстройнадзору в 14-дневный срок осуществить подготовку и направить в Департамент экономической политики и развития города Москвы заверенные копии имеющихся документов (включая инвестиционный контракт с дополнительными соглашениями, договор аренды земельного участка, акты частичной реализации, протоколы предварительного распределения и др.), переписки (включая переписку с инвестором, заявления инвесторов о заключении договора аренды земли, выдачи АРИ, ГПЗУ и иной документации) и иных материалов в рамках реализации инвестиционного проекта.

КОПИЯ

ПРОТОКОЛ
уступки имущественных прав
ОАО «Красные текстильщики» и ЗАО «Нафтам»
на площади в здании по адресу 1-ый Голутвинский пер. д. 3-5 стр.2
Обществу с ограниченной ответственностью «Экономические программы»

г.Москва

23 ноября 2010 года

С целью урегулирования имущественных взаимоотношений между Сторонами и передаче ООО Фирма «ЭкоПрог-ЕсоПрог.Ltd» имеющихся имущественных прав в здании по адресу 1-ый Голутвинский пер. д. 3-5 стр.2, а также прав Сторон, возникающих при реализации инвестиционного проекта реконструкции вышеуказанного здания (далее - Объект № 7), в рамках контракта от 13.01.1997 г. № 10-917/Н-2 (далее - Контракт) и соглашений к нему от 02.09.2001г. № 10-917/Н-2-1810 и от 07.08.2002г. № 10-917/Н-2 1961 ЧУП

Открытое акционерное общество «Красные текстильщики» (ОАО «Красные текстильщики») в лице Генерального директора Огиренко А.Г., действующего на основании Устава, именуемое по Контракту и в дальнейшем «Фабрика»,

Закрытое акционерное общество «Нафтам» (ЗАО «Нафтам») в лице Генерального директора Томбака А.С., действующего на основании Устава, именуемое по Контракту в дальнейшем «Инвестор».

Общество с ограниченной ответственностью «Экономические программы» (ООО Фирма «ЭкоПрог-ЕсоПрог.Ltd») в лице Президента Гинзбурга В.В., действующего на основании Устава, именуемое по Соглашению от 07.08.2002г. № 10-917/Н-2 1961 ЧУП к Контракту и в дальнейшем «Совинвестор»,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,
 по согласованию стороны по Контракту Правительства Москвы, именуемой по Контракту и в дальнейшем «Администрация»

1. Констатируют:

1. ООО Фирма «ЭкоПрог-ЕсоПрог.Ltd» в полном объеме исполнило перед Сторонами обязательства, возложенные на него п.3 Соглашения № 10-917/Н-2 1961 ЧУП от 07.08.2002г. к Контракту, а именно:

- профинансировало долевое участие в осуществленных ЗАО «Нафтам» мероприятий по выводу Фабрики из центральной части Москвы и ее перепрофилированию, отселению жителей из общежитий Фабрики (64 человека на общую площадь 1373 кв.м.), устройству и реконструкции внеплощадных инженерных сетей, предусмотренных обязательствами Инвестора и Фабрики по Контракту, в части, пропорциональной отношению площади Объекта №7 к суммарной площади зданий, входящих в Объекты № 1, 3, 4, 7 на момент начала их реконструкции, а также в компенсации ранее произведенных затрат на эти цели, на сумму 28 820 000 (Двадцать восемь миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей в ценах 2002г.

2. Уступку ООО Фирма «ЭкоПрог-ЕсоПрог.Ltd» имущественных прав Фабрики и Инвестора на Объект №7 в соответствии с действующими соглашениями и иными документами, а именно:

- свидетельство собственности на объект №7 от 06.09.1997г. серия Б № 004239 (р/н 26384);
- Соглашение к Контракту от 02.09.2001г. № 10-917/Н-2-1810;
- Соглашение № 10-917/Н-2 1961 ЧУП от 07.08.2002г.
- Дополнительное Соглашение от 02.10.2001г. об уступке Инвестору доли имущественных прав Фабрики по Контракту на Объект №7;
- Договора займа от 23.10.2001г.;
- Соглашение об отступном от 14.05.2002г.;

- Акта приема-передачи основных средств от 03.09.2002г.;

II. Договорились о следующем:

1. Стороны подтверждают передачу Фабрикой и Инвестором прав и обязательств предусмотренных Контрактом и соглашением к нему от 07.08.2002г. № 1961 ЧУП, по регенерации и вводу в эксплуатацию Объекта №7 Соинвестора.
2. ОАО «Красные текстильщики» (Фабрика) и ЗАО «Нафта» подтверждают передачу ООО Фирма «ЭкоПрог-ЕсоПрог Ltd» (Соинвестор) имеющихся имущественных прав и прав, возникающих при осуществлении инвестиционного проекта в объекте инвестиционной деятельности, Объекта №7, в размере 100%.
3. Фабрика передает Соинвестору по соответствующему акту оригинал свидетельства о регистрации права собственности Фабрики на объект № 7, а в случае необходимости, выдает представителю Соинвестора доверенность на совершение от имени Фабрики действий в БТИ и регистрирующем органе, связанных с регистрацией перехода права собственности Фабрики в Объект №7 Соинвестору.

Приложение:

1. Копия инвестиционного Контракта от 13.01.1997 г. № 10-917/н-2;
2. Копия Соглашения к Контракту от 02.09.2001г. № 10-917/н-2-1810;
3. Копия Соглашения № 10-917/н-2-1961 ЧУП от 07.09.2002г.
4. Копия свидетельства собственности на объект №7 от 06.09.97г. серия И-10-917/н-2-1810;
5. Копия Дополнительного Соглашения от 02.10.2001г. об уступке Инвестором имущественных прав Фабрики по Контракту на Объект №7;
6. Копия договора займа от 23.10.2001г.;
7. Копия Соглашения об отступном от 14.05.2002г.
8. Копия Акта приема-передачи основных средств от 03.09.2002г.

Подписано от имени:

Фабрики:  

Инвестора:  

Соинвестора:  

Копия Верия
по доверенности
Кривошеи Е.В.
Вотин

КОПИЯ ВЕРНА
ПРЕЗИДЕНТ
ГЕНЕРАЛ
В.В.
Вотин



12. Незаконченное предложение (Сделка) - объект инвестиционной деятельности, который не может быть реализован в полном объеме из-за отсутствия необходимых ресурсов, информации, технологий и т.д.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 109992
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi/
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

16.05.2018 33-4-2963/18-(0)-1

на № 25 от 29.03.2018

ООО "ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПРОГРАММЫ"
Конкурсному управляющему
Р.Н. ВОЛОХОВУ
а/я 115, г. Москва, 119048

О предоставлении информации

Департамент городского имущества города Москвы (далее - департамент) в рамках своих полномочий рассмотрел Ваш запрос о наличии земельно-правовых отношений и сообщает о наличии/отсутствии в информационных ресурсах департамента следующей информации:

Объект поиска	Наличие информации
ООО ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГРАММЫ, ИНН: 7706095014	Да, согласно приложению

Согласно пункту 5.1.2 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в нем, относится к полномочиям указанной службы (www.rosreestr.ru).

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

А.Т. Гдяня

К № 33-4-2963/18-0)-1

Приложение

Земельно-правовые отношения

Адрес ЗУ	Квартал/условный номер ЗУ	Площадь ЗУ/доля, кв.м.	Наименование земельного участка	ИНН	Юридический адрес (Адрес регистрации)	Номер документа	Наименование правоустанавливающего документа	Статус документа	Срок действия	Разрешено с действия и целью использования
1-й Голутвинский переулок, вл. 3-5, стр. 2	77-01-02015; 046	400 / 400	Общество с ограниченной ответственностью "Экономические программы" (Фирма ЭкоПрог - EcoProg Ltd.)	7706095014	119180, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, 1-й Голутвинский переулок, дом 3-5, стр. 1	М-01-512888	договор краткосрочной аренды на период строительства	действует	с 19.12.2005 по 31.12.2005	реконструкция или административного здания с надстройкой и 2-х этажей
1-й Голутвинский переулок, вл. 3-5, стр. 2	77-01-02015; 102	400 / 400	Общество с ограниченной ответственностью "Экономические программы" (Фирма ЭкоПрог - EcoProg Ltd.)	7706095014	119180, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, 1-й Голутвинский переулок, дом 3-5, стр. 1	М-01-512889	договор краткосрочной аренды на период строительства	действует	с 19.12.2005 по 31.12.2005	проведения капитального ремонта административного здания с надстройкой и 2-х этажей



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-01-512888

«19» ноября 2005 г.

**ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
НА ПЕРИОД РЕКОНСТРУКЦИИ**

№ **М** - 01 - 512888

(Номер договора)

19

12

1005

(Число) (Месяц) (Год)

770102015046

(Кадастровый №)

10104982

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-(53), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Экономические программы" (Фирма ЭкоПрог - EcoProg Ltd.) в лице Президента Гинзбурга Виталия Вениаминовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 16.12.2005 г. № 280-р ДЗР (ДЗР от 16.12.2005 г. Рег. № РД4-10348/5) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 0,04 га (в границах эскиза № 1 Москомархитектуры), имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 1-й Голутвинский переулок, вл. 3-5, стр. 2, предоставляемый на условиях аренды для реконструкции административного здания с надстройкой 2-х этажей.

Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается сроком до 31 декабря 2005 года и вступает в силу с даты присвоения учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

2.2. По истечении срока действие настоящего Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на продление срока его действия, Договор прекращает свое действие.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендная плата начисляется с 01.10.2005 года и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Оплата производится в рублях.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязуется до начала основных работ по реконструкции административного здания с надстройкой 2-х этажей представить стройгенплан, согласованный в установленном порядке.

4.2. Арендатор обязуется завершить реконструкцию административного здания с надстройкой 2-х этажей на земельном Участке до 31.12.2005 года.

4.3. В случае досрочного расторжения инвестиционного контракта настоящий Договор подлежит расторжению в установленном порядке.

4.4. Арендатор обязуется использовать Участок, находящийся в зоне особого градостроительного режима, в соответствии с городскими нормативными актами.

4.5. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Арендатор обязуется:

- Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления;
- Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора;
- Исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами;
- Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором;
- Представить по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы документы для формирования землеустроительного дела;
- Не сдавать земельный участок в субаренду, не осуществлять сделок с правом аренды без согласия Арендодателя;
- Принять меры до истечения срока действия Договора к освобождению Участка и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора в состоянии, соответствующем состоянию на момент предоставления;
- Исполнять иные обязанности, вытекающие из арендных отношений.

Арендодатель имеет право:

- Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора и по основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и/или г. Москвы.
- Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

Арендодатель обязуется:

- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6. САНКЦИИ

6.1. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

6.2. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

6.3. В случае несвоевременного возврата земельного участка Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день невозврата в размере 0.5 процентов от размера годовой арендной платы.

6.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка и предъявления иска в арбитражный суд г. Москвы.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План земельного участка

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью "Экономические программы" (Фирма ЭкоПрог - EcoProg Ltd.)
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 119180, г. Москва, 1-й Голутвинский переулок, дом 3
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 119180, г. Москва, 1-й Голутвинский переулок, дом 3/5, стр. 1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7706095014, ОКПО 17881915, ОКВЭД 45.21.1, 45.21.4, 45.25.6
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810938110100749 в Сбербанке России г. Москвы
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044552730,	БИК 044525225
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 705-90-30
Телефакс	Телефакс

9. ПОДПИСИ СТОРОН.

Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

От Арендодателя:

Начальник ТОРЗЦАО


В.Р. Старков
200__ г.
М.П.

От Арендатора:

Президент


В. В. Гинзбург
200__ г.
М.П.

Исполнитель:
Сафьянова О.Н.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-01-512889

«19» декабря 2005 г.

ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
НА ПЕРИОД РЕКОНСТРУКЦИИ

№ М - 01 - 512889

(Номер договора)

19 12 2005

(Число) (Месяц) (Год)

770102015102

(Кадастровый №)

10210168

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-(53), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Экономические программы" (Фирма ЭкоПрог - EcoProg Ltd.) в лице Президента Гинзбурга Виталия Вениаминовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 16.12.2005 г. № 279-р ДЗР (ДЗР от 16.12.2005 г. Рег. № РД4-10347/5) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 0,04 га (земли общего пользования), имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 1-й Голутвинский переулок, вл. 3-5, стр. 2, предоставляемый на условиях аренды для обеспечения реконструкции административного здания с надстройкой 2-х этажей.

Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается сроком до 31 декабря 2005 года и вступает в силу с даты присвоения учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

2.2. По истечении срока действие настоящего Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на продление срока его действия, Договор прекращает свое действие.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Оплата производится в рублях.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязуется завершить реконструкцию административного здания с надстройкой 2-х этажей и освободить земельный Участок до 31.12.2005 г., с восстановлением нарушенного благоустройства.

4.2. В случае досрочного расторжения инвестиционного контракта настоящий Договор подлежит расторжению в установленном порядке.

4.3. Арендатор обязуется использовать Участок, находящийся в зоне особого градостроительного режима, в соответствии с городскими нормативными актами.

4.4. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Арендатор обязуется:

- Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления;
- Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора;
- Исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами;
- Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором;
- Представить по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы документы для формирования землеустроительного дела;
- Не сдавать земельный участок в субаренду, не осуществлять сделок с правом аренды без согласия Арендодателя;
- Принять меры до истечения срока действия Договора к освобождению Участка и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора в состоянии, соответствующем состоянию на момент предоставления;
- Исполнять иные обязанности, вытекающие из арендных отношений.

Арендодатель имеет право:

- Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора и по основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и/или г. Москвы.
- Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

Арендодатель обязуется:

- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не

наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6. САНКЦИИ

6.1. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

6.2. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

6.3. В случае несвоевременного возврата земельного участка Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день невозврата в размере 0.5 процентов от размера годовой арендной платы.

6.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка и предъявления иска в арбитражный суд г. Москвы.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План земельного участка

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью "Экономические программы" (Фирма ЭкоПрог - EcoProg Ltd.)
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 119180, г. Москва, 1-й Голутвинский переулок, дом 3
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 119180, г. Москва, 1-й Голутвинский переулок, дом 3/5, стр. 1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7706095014, ОКПО 17881915, ОКВЭД 45.21.1, 45.21.4, 45.25.6
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810938110100749 в Сбербанке России г. Москвы
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018104000000000225
БИК 044552730,	БИК 044525225
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 705-90-30
Телефакс	Телефакс

9. ПОДПИСИ СТОРОН.

Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО


 В.Р. Старков
 200__г.
 М.П.

От Арендатора:

Президент


 В. В. Гинзбург
 200__г.
 М.П.

Исполнитель:
 Сафьянова О.Н.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.06.2018 г., сообщаем, что согласно заявкам Единого государственного реестра недвижимости:

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
22.06.2018 № 77/100/409/2018-2821			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	77:01:0002015:1035		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002015		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2112995		
Адрес:	119180 Москва, р-н Якимовка, пер Голутвинский 1-й, д 3-5, строен 2		
Площадь, м²:	1445.2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, а также подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1900		
Год завершения строительства:	1900		
Кадастровая стоимость, руб.:	41306504.07		
Индекс 2 категории	Варварова Елена Васильевна		
полное наименование должности	М.П. (подпись)		инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.06.2018 г., сообщаем, что согласно заявкам Единого государственного реестра недвижимости:

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
22.06.2018 № 77/100/409/2018-2821			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	77:01:0002015:1035		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002015:46		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0002015:1949, 77:01:0002015:1950, 77:01:0002015:1951, 77:01:0002015:1952, 77:01:0002015:1953, 77:01:0002015:1954, 77:01:0002015:1959, 77:01:0002015:1960, 77:01:0002015:2237		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящий в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Емельянов Владимир Владимирович		
Индекс 2 категории	Варварова Елена Васильевна		
полное наименование должности	М.П. (подпись)		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
22.06.2018	№ 77/100/409/2018-2821		
Кадастровый номер:		77:01:0002015:1035	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Инженер 2 категории	Варварова Елена Васильевна		
полное наименование должности	М.П. (подпись)		
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов:			
22.06.2018	№ 77/100/409/2018-2821					
Кадастровый номер:		77:01:0002015:1035				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: Московская						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	8018.60	7296.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	8033.05	7278.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	8031.43	7277.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	8032.64	7275.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	8027.52	7270.50	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	8026.21	7272.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	8024.64	7270.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	8008.05	7291.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	8016.64	7299.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	8018.60	7296.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Инженер 2 категории		Варварова Елена Васильевна				
полное наименование должности		М.П. (подпись)				
		инициалы, фамилия				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	вид объекта недвижимости				
Лист № 22.06.2018 № 77/100/409/2018-2821	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:	77:01:0002015:1035				

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Инженер 2 категории			Варварова Елена Васильевна			
полное наименование должности			М.П. (подпись)		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости					
Лист № 2		Всего листов раздела 7:		Всего разделов:		Всего листов выписки:	
22.06.2018 № 77/100/409/2018-2821							
Кадастровый номер:				77:01:0002015:1035			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²	
1	77:01:0002015:1949	Подвал № 0	2112995/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	177.7	
2	77:01:0002015:1950	Этаж № 1	2112995/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	194.3	
3	77:01:0002015:1951	Этаж № 2	2112995/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	209.8	
4	77:01:0002015:1952	Этаж № 3	2112995/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	196.0	
5	77:01:0002015:1953	Этаж № 4	2112995/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	204.9	
6	77:01:0002015:1954	Подвал № 0	2112995/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	7.2	
7	77:01:0002015:1959	Этаж № 5	2112995/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	223.8	
8	77:01:0002015:1960	Этаж № 6	2112995/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	222.1	
9	77:01:0002015:2237	Антресоль № 6	2112995/0015	данные отсутствуют	данные отсутствуют	9.4	
Инженер 2 категории			Варварова Елена Васильевна				
полное наименование должности			М.П. (подпись)		инициалы, фамилия		

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ООО «ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГРАММЫ»
(ФИРМА ЭКОПРОГ - ECOPROG LTD.)
(ИНН 7706095014 ОГРН 1027739176211)
ВОЛОХОВ РОМАН НИКОЛАЕВИЧ

*Место нахождения должника: 119180, г. Москва, пер. Голутвинский 1-й, д.3-5, стр. 1
 Адрес для почтовых отправок конкурсному управляющему: 119048 г. Москва, а/я 115*

Исх. № 307 от 15.11.2018 ООО «ПроФинанс»
119421, Москва, ул. Новаторов, д. 4, пом. V, ком. 1

В связи с проводимой Вами оценкой стоимости имущественных прав по исполнению контракта № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода» на территории Центрального административного округа г. Москвы прошу обратить внимание на следующие обстоятельства, подтвержденные переданными Вам документами.

Затраты ООО «Экономические программы» (Фирма ЭКОПРОГ-ECOPROG LTD.) по исполнению контракта № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода» на территории Центрального административного округа г. Москвы составили согласно вступившему в законную силу решению Арбитражного суда г. Москвы от 15.07.2011 по делу № А40-67477/2009 свыше 80 000 000 руб. в ценах без перерасчета к текущим: «ООО «Экономические программы» в полном объеме профинансированы работы по проектированию и реконструкции здания по адресу: г. Москва 1-й Голутвинский пер., вл. 3-5, стр. 2, с надстройкой одного этажа с мансардой на сумму 41 934 000 рублей. Общая сумма затрат ООО «Экономические программы» по исполнению условий Соглашения от 07.08.2002г. № 10-917/н-2-1961ЧУП, составило суммарно свыше 80 000 000 руб. (сумма указана без пересчета к текущим ценам)».

Из материалов указанного дела № А40-67477/2009 следует, что сумма затрат на отселение жильцов составила 28 820 000 руб. в ценах 2002 года, размер затрат, связанных с надстройкой одного этажа с мансардой, – 41 934 000 руб. в ценах 2004 года, прочие расходы, подтвержденные платежными поручениями, – 15 387 893 руб. по состоянию на 2009 год.

Кроме того, ООО «Экономические программы» (Фирма ЭКОПРОГ-ECOPROG LTD.) в связи с исполнением контракта № 10-917/н-2 на реализацию инвестиционного проекта «Голутвинская слобода» на территории Центрального административного округа г. Москвы несло с 2005 года по 2015 год затраты по оплате арендных платежей, возникшие в результате заключения с Департаментом земельных ресурсов города Москвы 19.12.2005 Договоров № М-01-512888, № М-01-512889 от 19.12.2005. Земельные участки были предоставлены на условиях аренды для реконструкции административного здания с надстройкой 2-х этажей по адресу: г. Москва, 1-ый Голутвинский пер., д. 3-5, стр. 2 (п. 1.1.) и вне рамок Инвестиционного проекта не предоставляли для Общества никакой ценности. На основании договоров аренды земли истец ежеквартально с 2006 года перечислял арендную плату. Из банковской выписки по расчетному счету ООО «Экономические программы» (Фирма ЭКОПРОГ-ECOPROG LTD.) следует, что размер денежных средств, перечисленных Инвестором во исполнение условий аренды в 2015 году составил 1 898, 898 тыс. руб. Принимая во внимание, что указанный показатель является рыночным и соответствует уровню текущих цен, его следует принять за основу для расчета затрат Инвестора за период с декабря 2005 года по декабрь 2015 года по договорам аренды земельных участков, предоставленных во исполнение Инвестиционного контракта. Период внесения платежей с декабря 2005 года по декабрь 2015 года составляет 10 лет. Таким образом, размер арендной платы за период с декабря 2005 года по декабрь 2015 года с учетом показателя инфляции составляет: 1 898, 898 тыс. руб. * 10 лет = 18 988,98 тыс. руб.

Конкурсный управляющий
 ООО ФИРМА ЭКОПРОГ - ECOPROG LTD.

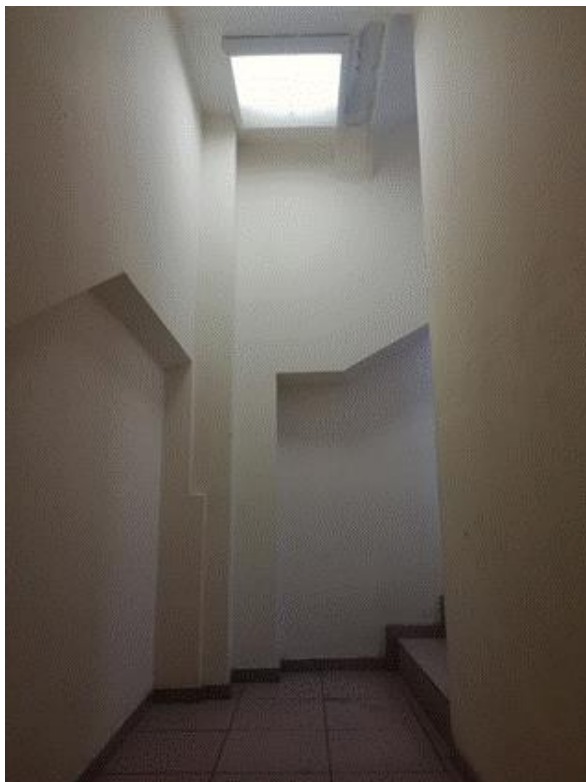
Волохов Роман Николаевич



Фото здания – объекта права требования по Инвестиционному Контракту







Скиншоты страниц интернета, подтверждающие достоверность использованной информации

Аналоги предложений недвижимости на продажу

https://fortegroup.ru/bc/shabolovka-12/taid=36

посещения Начальная страница

Аренда офиса в Москве 1082 предложения

Введите улицу, метро или название СЦ

Избранное 0 Вы смотрели 6 5 € Войти

Аренда > Продажа >

39 м²	20 600	Готово к въезду	Кабинетная
120 м²	20 600	Готово к въезду	Кабинетная
235 м²	20 600	Готово к въезду	Кабинетная
330 м²	20 600	Готово к въезду	Кабинетная
616 м²	20 600	Готово к въезду	Кабинетная
872 м²	20 600	Готово к въезду	Кабинетная

Продажа офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
145 м²	263 800	Готово к въезду	Смешанная
252 м²	263 800	Готово к въезду	Смешанная
356 м²	263 800	Готово к въезду	Смешанная
617 м²	263 800	Готово к въезду	Смешанная
872 м²	263 800	Готово к въезду	Смешанная

Рейтинг бизнес-центра «Шаболовка 12»

ОТЗЫВЫ ПРОФЕССИОНАЛОВО

Контактное лицо:
Отдел аренды и продажи
Телефон:
+7 (495) 104-77-10

Получите презентацию бизнес-центра на почту

 PDF

[Получить презентацию](#)

Сократи расходы при переезде в новый офис
Воспользуйся сертификатом на 500 000Р и скидками

https://realestatebyair.ru/особняки-в-замоскворечье-3/

стр. посещения Начальная страница

Все особняки Москвы

КАТАЛОГ ОСОБНЯКОВ ПРОДАВЦАМ И СОБСТВЕННИКАМ АГЕНТАМ КОМАНДА КАК ВЫБРАТЬ ОСОБНЯК КОНТАКТЫ

Вернуться на главную

Особняк в Замоскворечье

Характеристики

- Замоскворечье
- Новокузнецкая
- Садовническая ул., 32, стр. 1
- Посмотреть на карте
- 1649 м²
- 2 этажа
- С отделкой
- 1958

Рейтинг объекта

Цена: ★★★★★

Локация: ★★★★★

Состояние объекта: ★★★★★

Описание

2-этажный особняк с мансардой и мезонином. Общая площадь 1 648,8 кв. м. Коридорно-кабинетная планировка. Высота потолков от 2,81 до 3,15 м. Реконструкция здания проводилась в 2005 г. Непосредственный доступ на ул. Балчуг и набережную Москвы-реки. Удобный доступ к Садовому кольцу и другим частям города.

400 000 000 242 571 за м²

При покупке с нами вернем до 400 000 Р

[ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР](#) [УЗНАТЬ СТОИМОСТЬ](#)

[ПОЛУЧИТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ ОСОБНЯКА](#)

Все особняки Москвы

+7 (495) 637-85-24

Заказать звонок

КАТАЛОГ ОСОБНЯКОВ ПРОДАВЦАМ И СОБСТВЕННИКАМ АГЕНТАМ КОМАНДА КАК ВЫБРАТЬ ОСОБНЯК КОНТАКТЫ

Вернуться на главную



Особняк в Замоскворечье

Характеристики

- Замоскворечье
- Новокузнецкая
- Саденинская ул., 27, стр. 9
- 581 м²
- 2 этажа
- Без отделки

[Посмотреть на карте](#)

Рейтинг объекта

- Цена: ★★★★★
- Локация: ★★★★★
- Состояние объекта: ★★★★★

Описание

2-этажный офисный особняк с цоколем общей площадью 581 кв. м. Внутри особняка были произведены отделочные работы и полная замена инженерных коммуникаций по общим стандартам. Здание не является памятником архитектуры.

137 864 407 руб. 237 288 руб. за м²

При покупке с нами вернем до 137 864 Р

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

УЗНАТЬ СТОИМОСТЬ

ПОЛУЧИТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ ОСОБНЯКА

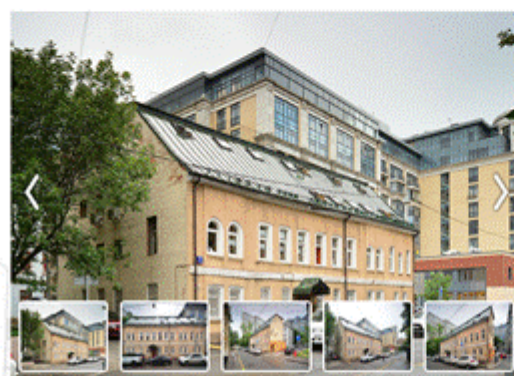
Все особняки Москвы

+7 (495) 637-85-24

Заказать звонок

КАТАЛОГ ОСОБНЯКОВ ПРОДАВЦАМ И СОБСТВЕННИКАМ АГЕНТАМ КОМАНДА КАК ВЫБРАТЬ ОСОБНЯК КОНТАКТЫ

Вернуться на главную



Особняк в Замоскворечье

Характеристики

- Замоскворечье
- Новокузнецкая
- Руновский пер., 5, стр. 1
- 928 м²
- 2 этажа
- С отделкой
- 1997

[Посмотреть на карте](#)

Рейтинг объекта

- Цена: ★★★★★
- Локация: ★★★★★
- Состояние объекта: ★★★★★

Описание

2-этажный особняк с мансардой, общей площадью 928 кв. м. Расположение в историческом центре Москвы, в районе Замоскворечье. Рядом с метро Новокузнецкая. Здание находится на 1-ой линии улицы Руновский пер.

206 222 220 руб. 222 222 руб. за м²

При покупке с нами вернем до 206 222 Р

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

УЗНАТЬ СТОИМОСТЬ

ПОЛУЧИТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ ОСОБНЯКА

Аналоги предложений недвижимости в аренду

https://fortexgroup.ru/bc/pugovishnikov-11/

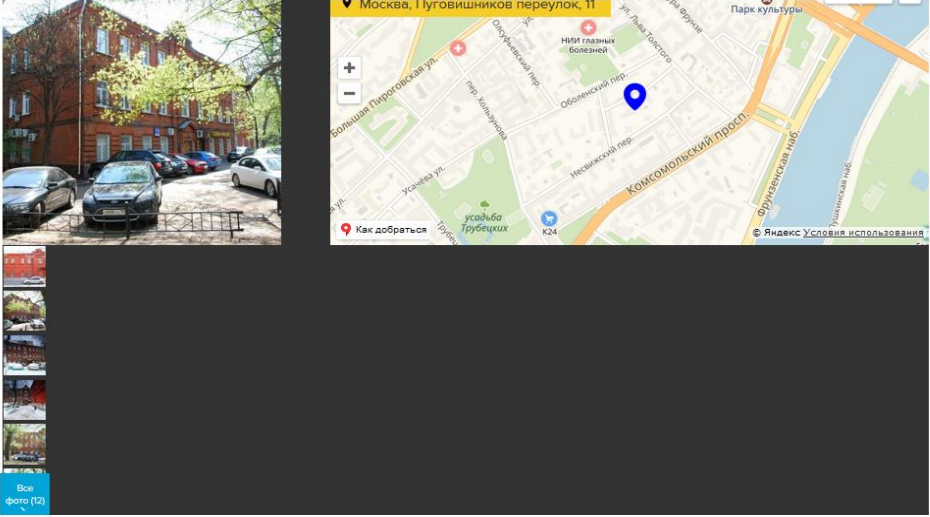
ещаемые Начальная страница

Аренда офиса в Москве 11611 предложение

Введите улицу, метро или название ДТ

Избранное 0 Вы смотрели 4 \$ € Войти

Аренда > Продажа >



Аренда офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
436 м ²	26 000	Готово к въезду	Открытая
636 м ²	26 000	Готово к въезду	Открытая
836 м ²	26 000	Готово к въезду	Открытая
1 104 м ²	26 000	Готово к въезду	Открытая
1 404 м ²	26 000	Готово к въезду	Открытая

Продажа офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
---------	--------	-----------	------------

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел аренды и продажи
Телефон:
+7 (495) 320-36-15

Получите презентацию бизнес-центра на почту

PDF

https://fortexgroup.ru/bc/letnikovskaya-4-45/

ещаемые Начальная страница

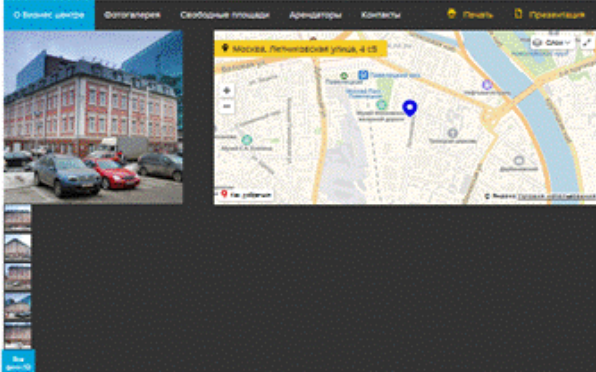
Клиент: Бизнес-центр «Летниковская 4-45»

Введите улицу, метро или название ДТ

Избранное 0 Вы смотрели 5 \$ € Войти

Аренда > Продажа >

Бизнес-центр «Летниковская 4 с5»



Аренда офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
55 м ²	22 000	Блок сдан	По запросу
80 м ²	22 000	Блок сдан	По запросу
201 м ²	22 000	Под отделку	По запросу
328 м ²	22 000	Под отделку	По запросу
649 м ²	22 000	Под отделку	По запросу
950 м ²	22 000	Под отделку	По запросу
984 м ²	22 000	Под отделку	По запросу
1 284 м ²	22 000	Под отделку	По запросу
1 723 м ²	22 000	Под отделку	По запросу
2 585 м ²	22 000	Под отделку	По запросу

Продажа офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
80 м ²	236 500	Под отделку	Открытая

Контактная информация

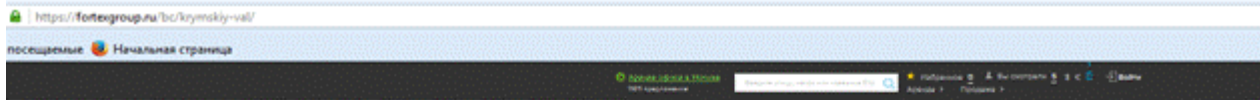
Контактное лицо:
Отдел аренды и продажи
Телефон:
+7 (495) 104-77-10

Получите презентацию бизнес-центра на почту

PDF

Получить презентацию

Сократи расходы при аренде офиса



116