

Исх. № 427 от 27.11.2017 г.

**Конкурсному управляющему
АО «Типография «Новости»
Сергееву Михаилу Алексеевичу**
Адрес конкурсного управляющего:
115419, г. Москва, ул. Шаболовка,
д. 34, стр. 3, а/я «Сергеев М.А.»

«28» марта 2017 года между АО «Типография «Новости» и ООО «Ребус» был заключен Договор №89-17 возмездного оказания оценочных услуг (далее – Договор).

Во исполнение указанного договора ООО «Ребус» направило АО «Типография «Новости» отчет об оценке №89-17/Н от 08.08.2017 г. в электронном виде.

Однако в дальнейшем ООО «Ребус» обнаружило техническую ошибку при подготовке названного отчета – в части стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером №77:01:0003015:14, общей площадью 6880 кв. м.

В связи с этим приносим свои извинения и направляем исправленный отчет об оценке № 89-17/Н в редакции от 27.11.2017 г.

В целях недопущения введения в заблуждение потенциальных пользователей отчета об оценке в заблуждение, просим опубликовать на соответствующих ресурсах сообщение о недействительности отчета от 08.08.2017 г. с приложением отчета в редакции от 27.11.2017.

Приложение:

1. Отчет об оценке № 89-17/Н в редакции от 27.11.2017 г.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

ОПИСЬ

Кому Конкурсному управляющему АО «Типография «Новости» Сергееву М.А.

Куда 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 34, стр. 3, а/я «Сергеев М.А.»

№№ п/п	Наименование документов	Количество документов	Объявленная цена, руб.
1	Сопроводительное письмо	1	
2	Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Типография «Новости»	1	
	ИТОГО	2	1

Общий итог документов и объявленной ценности: 3 документа на 1 рубль.



Отправитель: _____

Шакиров Д.А.

Проверил _____





Отчёт об оценке

рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Типография «Новости»

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 89-17/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 08 августа 2017г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 25 июля 2017г.

ЗАКАЗЧИК: АО «Типография «Новости»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2017 г.

Конкурсному Управляющему
АО «Типография «Новости»
Сергееву М.А.

Уважаемый Михаил Алексеевич!

В соответствии с Договором №89-17 от 28 марта 2017 г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Типография «Новости» (далее – объект оценки) в целях реализации имущества в процессе арбитражного производства.

Дата оценки – 25 июля 2017г.

Дата составления отчета – 08 августа 2017г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведённые расчёты и анализ привели к следующим результатам¹:

№	Объекты оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
1	Нежилое 6-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1903	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	13 402,3	198 585 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:5	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	2 586,0	217 202 000
3	Нежилое 4-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1869	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.2	3 323,2	40 068 000
4	Нежилое 2-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1866	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.5	94,9	1 144 000
5	Нежилое 4-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1871	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.6	421,3	5 080 000
6	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 1, 2, 5, 6, 7	6 880,0	533 841 000
7	Нежилое 2-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1870	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	138,9	14 684 000
8	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:15	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	85,0	7 707 000
	Итого:			1 010 311 000

¹ С 1 января 2015г. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15, 2 ст. 146 НК РФ).

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7 утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611, Стандартам и правилам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденным Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., № 101/2014 от 28.10.2014г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Ш.С. Ахметзянова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	8
2.1. Задание на оценку	8
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	9
2.3. Сведения о Заказчике оценки	9
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах	9
2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
2.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия	11
2.7. Общие понятия и определения	12
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Описание среды месторасположения	14
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	16
3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	28
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	29
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект	30
4.3. Анализ ликвидности объекта оценки	31
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами оценки	31
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32
4.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	33
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	35
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке	35
5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	41
5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора	41
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	43
6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка	43
6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки	49
6.3. Согласование результатов	57
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	58
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения	58
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	58
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов	59
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	60

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №89-17 от 28 марта 2017 г., заключенный между ООО «Ребус» и АО «Типография «Новости» в лице конкурсного управляющего Сергеева Михаила Алексеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-16702/2016 от 05.10.2016г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки и по земельному участку, на котором расположен объект оценки

№	Литера/Кад.номер для земельных участков	Наименование	Местоположение	Обременения	S, кв. м	Год постройки
ЗДАНИЯ						
1	77:01:0003015:1903	Нежилое 6-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр. 1	Договор об ипотеке №Н-2/0406-12-2-0 (Залог нежилого помещения и доли в праве аренды земельного участка) от 08.08.2012г.	13 402,3	1980
2	77:01:0003015:1869	Нежилое 4-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	3 323,2	1979
3	77:01:0003015:1866	Нежилое 2-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	94,9	1984
4	77:01:0003015:1871	Нежилое 4-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 6	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	421,30	1986
5	77:01:0003015:1870	Нежилое 2-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10.	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	138,9	1984
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ						
6	77:01:0003015:5	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1.	Договор об ипотеке №Н-2/0406-12-2-0 (Залог нежилого помещения и доли в праве аренды земельного участка) от 08.08.2012г.	2 586,0	
7	77:01:0003015:14	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	6 880,0	
8	77:01:0003015	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10.	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	85,0	

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.
Результаты оценки

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Нежилое 6-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1903	не применялся	190 585 403	не применялся
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:5	не применялся	217 202 148	не применялся
3	Нежилое 4-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1869	не применялся	40 068 372	не применялся
4	Нежилое 2-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1866	не применялся	1 144 225	не применялся
5	Нежилое 4-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1871	не применялся	5 079 684	не применялся
6	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14	не применялся	533 840 803	не применялся
7	Нежилое 2-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1870	не применялся	14 683 751	не применялся
8	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:15	не применялся	7 706 547	не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 3.
Результаты оценки

№	Объекты оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
1	Нежилое 6-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1903	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	13 402,3	198 585 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:5	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	2 586,0	217 202 000
3	Нежилое 4-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1869	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.2	3 323,2	40 068 000
4	Нежилое 2-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1866	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.5	94,9	1 144 000
5	Нежилое 4-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1871	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.6	421,3	5 080 000
6	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 1, 2, 5, 6, 7	6 880,0	533 841 000
7	Нежилое 2-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1870	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	138,9	14 684 000
8	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:15	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	85,0	7 707 000
	Итого:			1 010 311 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Оценщик



А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

	№	Объект оценки				
		№	Литера/кад. номер для земельных участков	Наименование	Местоположение	S, кв. м
Объект оценки	1	Наименование объекта: -Помещение. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 13402,3 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1903. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-945 от 10.07.2012г.				
	2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:5, площадью 2 586 кв. м				
	3	Наименование объекта: -Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 3323,2 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 2. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1869. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-953 от 10.07.2012г.				
	4	Наименование объекта: -Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 94,9 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 5. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1866. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-948 от 10.07.2012г.				
	5	Наименование объекта: -Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 421,3 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 6. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1871. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-957 от 10.07.2012г.				
	6	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14, площадью 6 880 кв. м				
	7	Наименование объекта: -Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 138,9 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1870. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-991 от 10.07.2012г.				
	8	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:15, площадью 85 кв. м				
Состав объекта оценки	1	77:01:0003015:1903	Нежилое 6-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр. 1	13 402,30	1980
	2	77:01:0003015:1869	Нежилое 4-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2	3 323,20	1979
	3	77:01:0003015:1866	Нежилое 2-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5	94,9	1984
	4	77:01:0003015:1871	Нежилое 4-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 6	421,30	1986
	5	77:01:0003015:1870	Нежилое 2-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10.	138,9	1984
	6	77:01:0003015:5	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1.	2 586,0	
	7	77:01:0003015:14	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7	6 880,0	
	8	77:01:0003015	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10.	85,0	
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Правообладатель – АО «Типография «Новости» Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г., №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г. – Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». Оцениваемые права – право собственности Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-945; 77-77-11/147/2012-953; 77-77-11/147/2012-948; 77-77-11/147/2012-957; 77-77-11/147/2012-991 от 10.07.2012г. На земельные участки: Правообладатель – Московский земельный комитет Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г., №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г. – Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». Оцениваемые права – аренда. Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.; №М-01-019175 от 16.08.2001г.; №М-01-019171 от 16.08.2001г.</p>					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки					

Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью реализации в процессе арбитражного производства
Допущения, на которых должна основываться оценка	-
Форма отчета	Письменная развернутая
Предоставленные документы	Свидетельство о ГРП 77-АО №544828 от 18.12.2012г.; Свидетельство о ГРП 77-АО №544822 от 18.12.2012г.; Свидетельство о ГРП 77-АО №544823 от 18.12.2012г.; Свидетельство о ГРП 77-АО №544824 от 18.12.2012г.; Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8300 от 02.05.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9483 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9495 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9499 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8303 от 02.05.2017г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019175 от 16.08.2001г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019171 от 16.08.2001г.; Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г.; Договор об ипотеке №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г.

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	25 июля 2017 г.
Дата составления отчёта	08 августа 2017 г.
Срок проведения оценки	25 июля 2017г. – 08 августа 2017г.
Порядковый номер отчёта	89-17/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	АО «Типография «Новости» в лице конкурсного управляющего Сергеева Михаила Алексеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-16702/2016 от 05.10.2016г.
Реквизиты Заказчика	ИНН 7701020015, ОГРН 1037739385090.

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 0200000-000183/17 от 24 марта 2017г. Сроком с 25.03.17 по 24.03.18 выдан ООО «ЦСО» на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич

Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 20 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 14 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 0200000-000184/17 от 24 марта 2017г. Сроком с 25.03.17 по 24.03.18 выдан ООО «ЦСО» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

2.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оцениваемые объекты являются интегрированными системами с объектами недвижимости, но их оценка производится отдельно от последних.
6. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
7. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
8. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
9. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки для продажи, определена рыночная стоимость на дату оценки. За временной лаг от даты определения стоимости до даты сделки могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения на рынке недвижимости, способные повлиять на мнение продавцов и покупателей относительно ценности объекта оценки.

2.7. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание среды месторасположения

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчета природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в Басманном районе города Москвы.

Басманный район

Басманный район - район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Басманное». Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. Площадь территории района составляет 816 га. Численность населения на 2017 год - 110 тыс. человек.

На территории Басманного района расположены десять станций метро, Курский вокзал, а также находится более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии РПЦ.

Всего на территории Басманного района насчитывается 152 улицы - автомобильные и пешеходные, на которых расположено 675 жилых строений общей площадью 2048,5 тыс. м² и 514 нежилых общей площадью 905,6 тыс. м². Также на месте устаревших построек и территорий, занятых промышленными предприятиями, строятся жилые микрорайоны.

Экономика

На 2017 год на территории Басманного района функционировало 1050 экономических объектов, в том числе 410 объектов торговли, 379 объектов общественного питания и 261 объект бытового обслуживания. В районе функционируют 50 аккредитованных предприятий для обслуживания лиц льготной категории, среди которых 12 предприятий торговли, 8 - общественного питания и 30 - бытового обслуживания. Также располагаются 147 нестационарных объекта круглогодичной мелкорозничной сети, в том числе 18 павильонов, 123 модульных объекта и 6 лотков. С 2013 года на территории района функционирует площадка для проведения ярмарки «выходного дня» (ул. Старокирочный пер, 1/ 47).

Промышленность

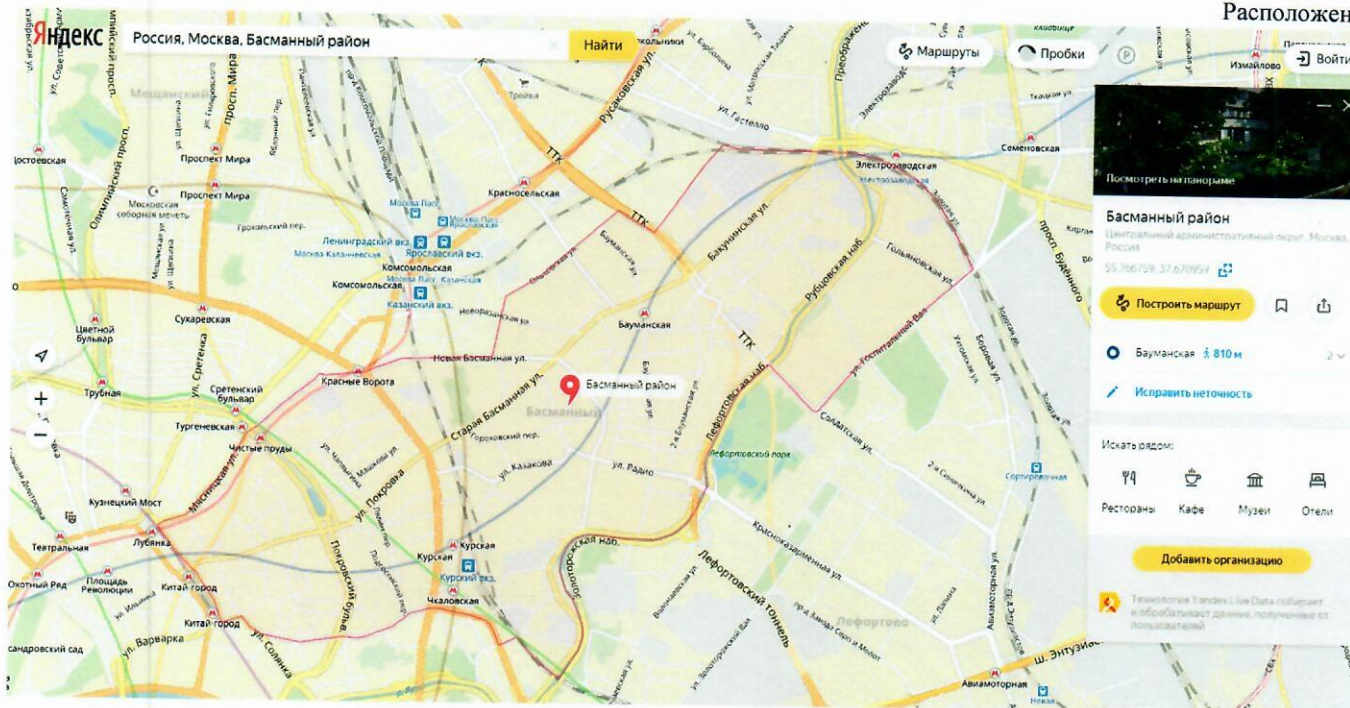
В Басманном районе не осталось крупных промышленных предприятий, они были вынесены за пределы города, а на их месте расположились офисы и музеи, например, Московский газовый завод. Оставшиеся производственные предприятия:

- Нарруглинка (керамические изделия)
- Балакиревка
- Обувная фабрика «Заря свободы»
- Механический завод
- Мосазервинзавод
- Российская топливная компания
- «Фирма Сакта», филиал «Моспромстрой»
- «Экспорторг» (униформа, текстиль)

Недвижимость

Жилой фонд представляет собой сочетание исторической застройки и современных многоэтажных домов. Цены на однокомнатные квартиры в 2014 году начинались от 6 млн рублей. Средняя стоимость квадратного метра на рынке вторичного жилья составила 254 - 325 тыс. рублей. Средняя стоимость квадратного метра в офисных помещениях - 300 тыс. рублей. Стоимость аренды однокомнатной квартиры начинается от 25 тыс. рублей в месяц, четырёхкомнатной — до 200 тыс. рублей. В апреле 2016 года Басманный район занял первое место по стоимости новых элитных квартир - минимальная цена апартаментов начиналась от 128 млн рублей. По данным апреля 2017 года Басманный район находился на седьмом месте в рейтинге дорогих районов Москвы в старых границах. В этом же году в список программы по сносу «хрущёвок» предварительно попало девять домов, в каждом из которых проводилось голосование жильцов.

Рисунок 1.
Расположение



3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Описание земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:5.

Местоположение согласно публичной кадастровой карты

(<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4195713.201224491&y=7513925.780290442&z=18&text=77%3A01%3A0003015%3A5&type=1&app=search&opened=1>):

Рисунок 2.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:5

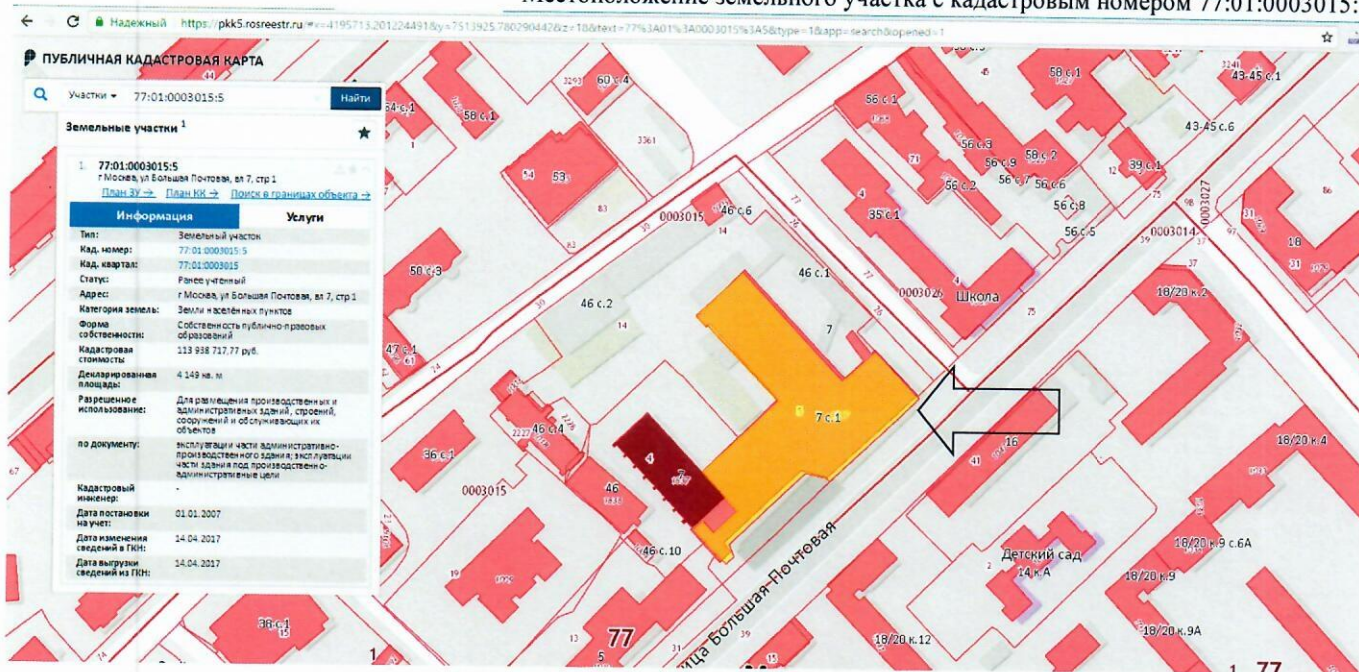


Рисунок 3.

Официальные данные с ресурса <http://pkk5.rosreestr.ru>

Участки 77:01:0003015:5 Найти

Земельные участки 1 ★

1. **77:01:0003015:5**
г Москва, ул Большая Почтовая, вл 7, стр 1
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0003015:5
Кад. квартал:	77:01:0003015
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Большая Почтовая, вл 7, стр 1
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	113 938 717,77 руб.
Декларированная площадь:	4 149 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
по документу:	эксплуатации части административно-производственного здания; эксплуатации части здания под производственно-административные цели
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	14.04.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	14.04.2017

Таблица 4.

Описание земельного участка

Земельный участок	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019175 от 16.08.2001г.
Кадастровый номер	77:01:0003015:5
Имущественные права	Правообладатель – Московский земельный комитет Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г. Оцениваемые права – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019175 от 16.08.2001г.
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Площадь, кв. м	2 586,0
Описание	Форма участка – неправильной формы, уклона нет.
Окружающая застройка	Административные объекты, жилая застройка
Транспортная доступность	Хорошая. К участку ведет асфальтовая дорога

Описание Здания

Местоположение согласно публичной кадастровой карте

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4195789.929944229&y=7513939.433582995&z=19&text=55%2C775857%2037%2C691385&type=5&app=search&opened=1>

Рисунок 4.

Местоположение здания

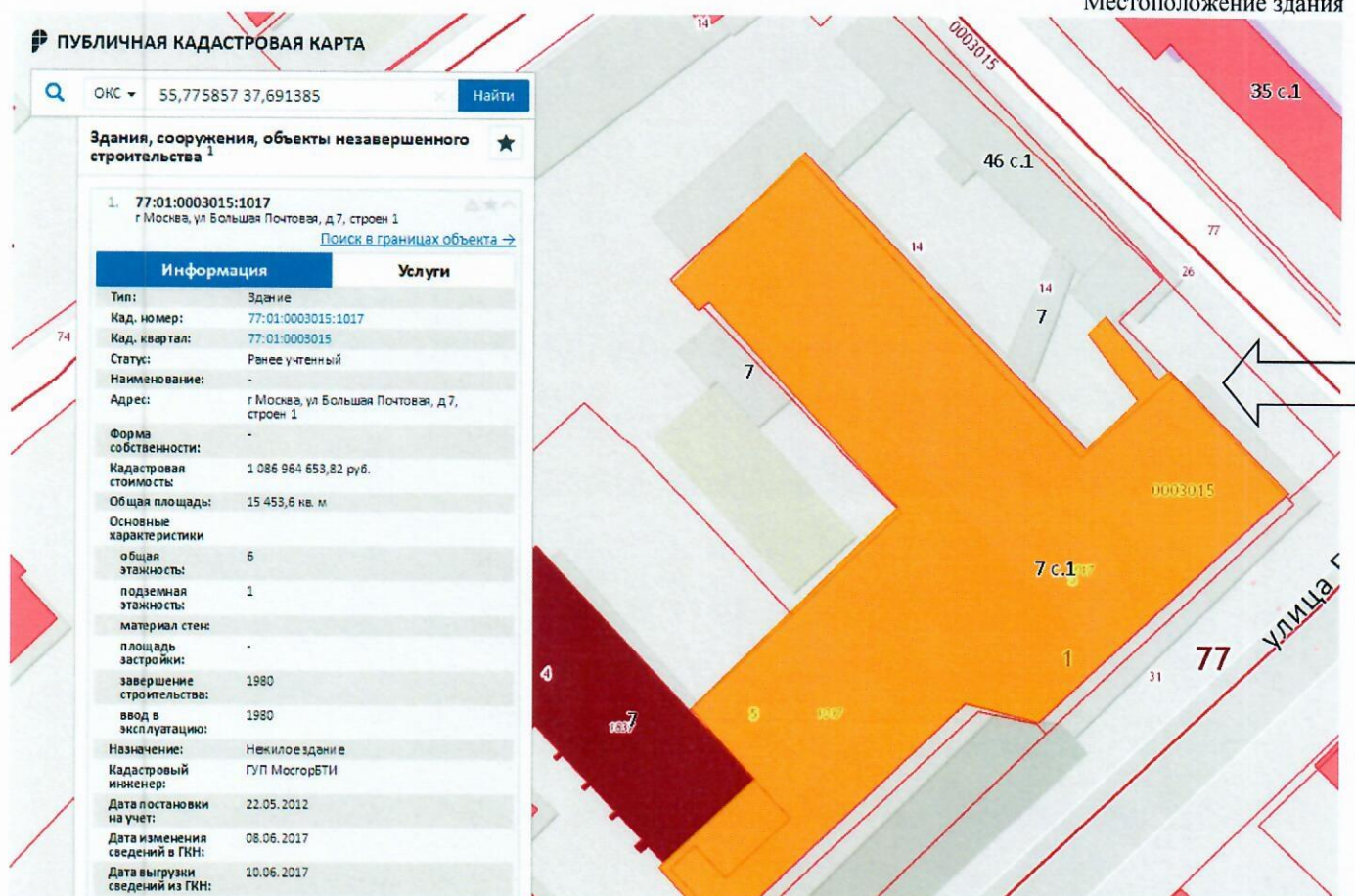


Таблица 5.

Описание здания для размещения производственных помещений

Здание для размещения производственных помещений	
Документы, устанавливающие качественные и количественные	Свидетельство о ГРП 77-АО №544828 от 18.12.2012г.; Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8300 от 02.05.2017г.

характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер	77:01:0003015:1903
Имущественные права	Правообладатель – АО «Типография «Новости» Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г. Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». Оцениваемые права – право собственности
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	13 402,3
Этажность	6
Год постройки	1980
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото объекта оценки

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Общий вид здания



Фото 3. Фасад здания

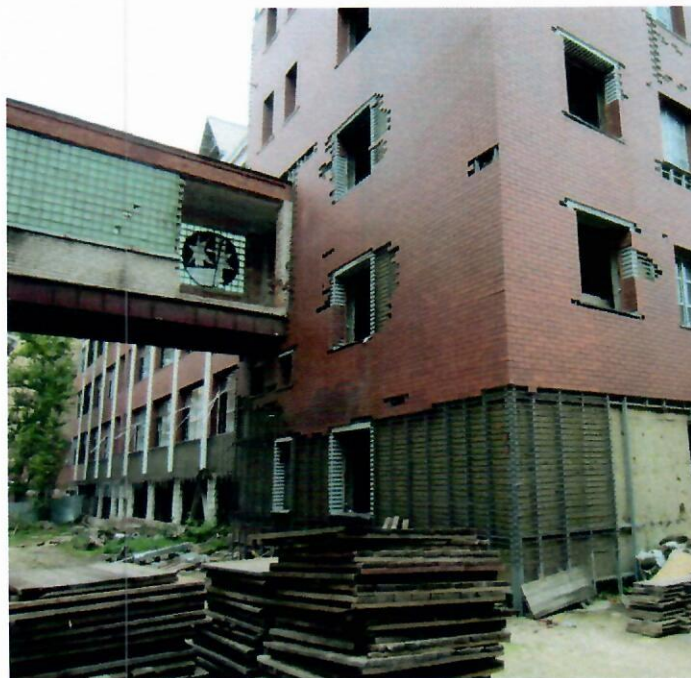


Фото 4. Общий вид здания с прилегающей территорией



Фото 5. Лестничные проемы



Фото 6. Лестничные проемы



Фото 7. Коридор



Фото 8. Внутренняя отделка помещений



Фото 9. Внутренняя отделка помещений



Фото 10. Оконные проемы



Описание земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:14.

Местоположение согласно публичной кадастровой карты

(<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4195703.341123169&y=7514015.273447019&z=19&text=77%3A01%3A0003015%3A14&type=1&app=search&opened=1>):

Рисунок 5.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:14

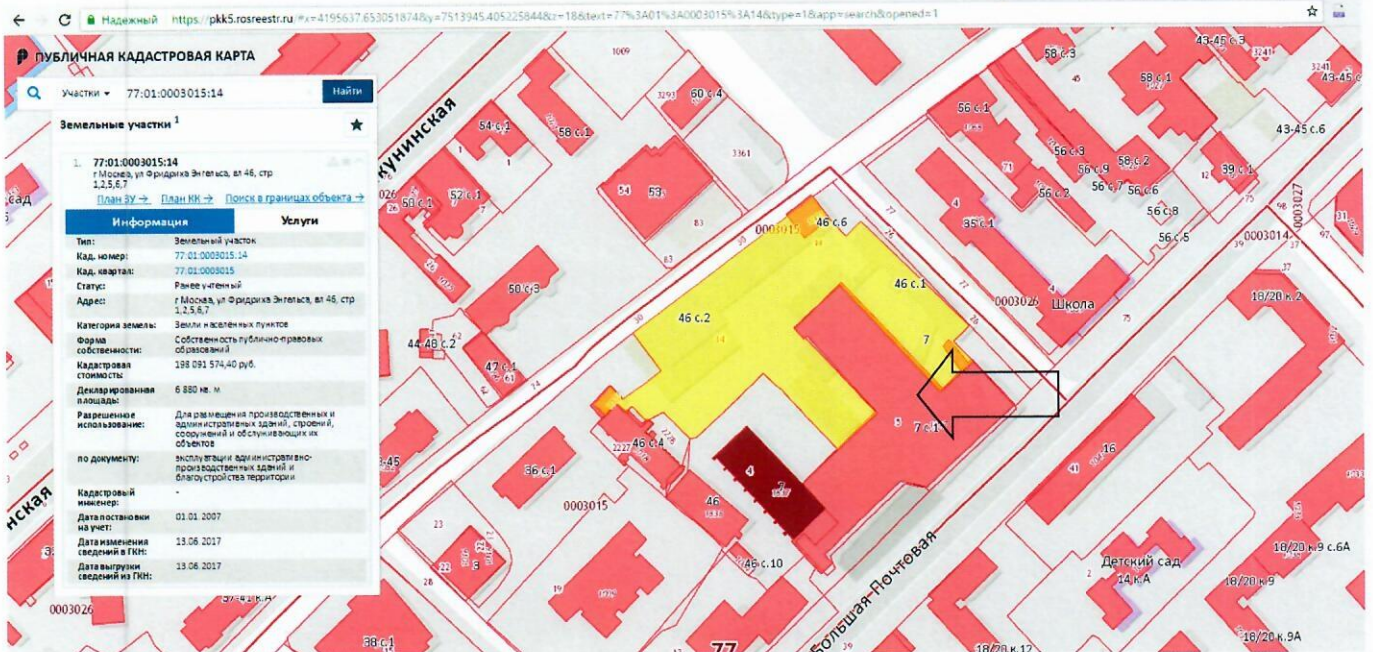
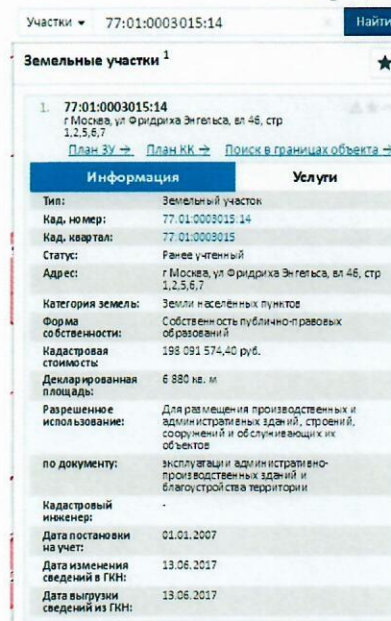


Рисунок 6.

Официальные данные с ресурса <http://pkk5.rosreestr.ru>



Описание земельного участка

Земельный участок	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.
Кадастровый номер	77:01:0003015:14
Имущественные права	Правообладатель – Московский земельный комитет Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. Оцениваемые права – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.
Местоположение	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7

Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Площадь, кв. м	6 880,0
Описание	Форма участка – неправильной формы, уклона нет.
Окружающая застройка	Административные объекты, жилая застройка
Транспортная доступность	Хорошая. К участку ведет асфальтовая дорога

Описание Здания №1

Местоположение согласно публичной кадастровой карты:

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4195651.984994788&y=7513948.689629386&z=19&text=77%3A01%3A0003015%3A1869&type=5&app=search&opened=1>

Рисунок 7.

Местоположение здания с кадастровым номером 77:01:0003015:1869

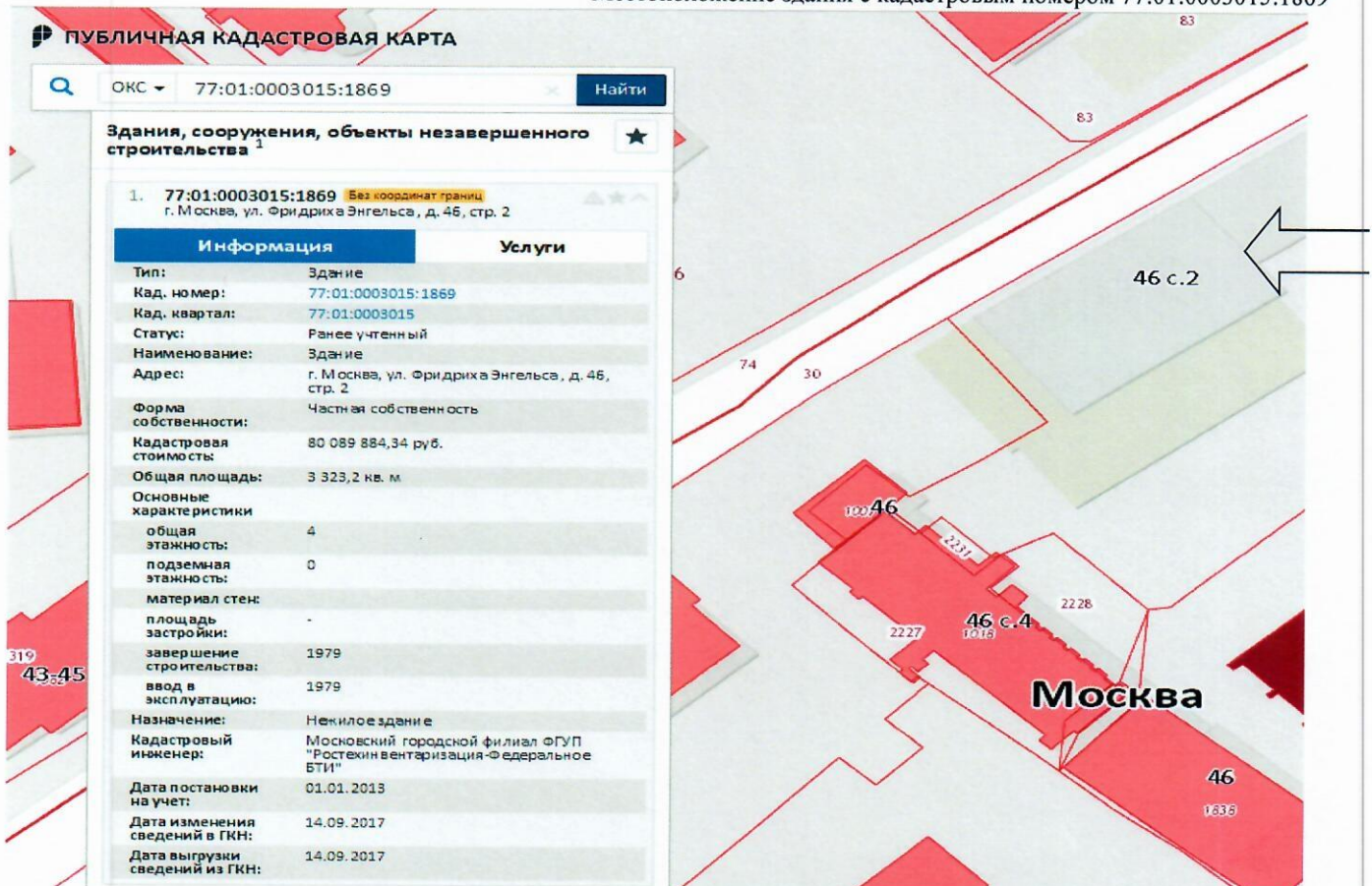


Таблица 6.

Описание здания №1

Нежилое здание площадью 3 323,2 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 77-АО №544822 от 18.12.2012г.; Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-9483 от 21.04.2017г.
Кадастровый номер	77:01:0003015:1869
Имущественные права	Правообладатель – АО «Типография «Новости» Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». Оцениваемые права – право собственности
Адрес	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 2
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	3 323,2
Этажность	4
Год постройки	1979
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото Здания площадью 3 323,2 кв. м

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Общий вид здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Лестничные проемы

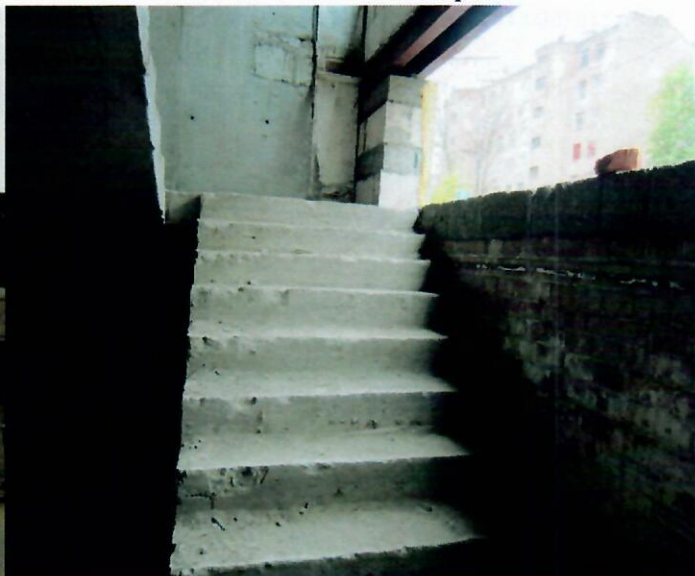


Фото 5. Лестничные проемы

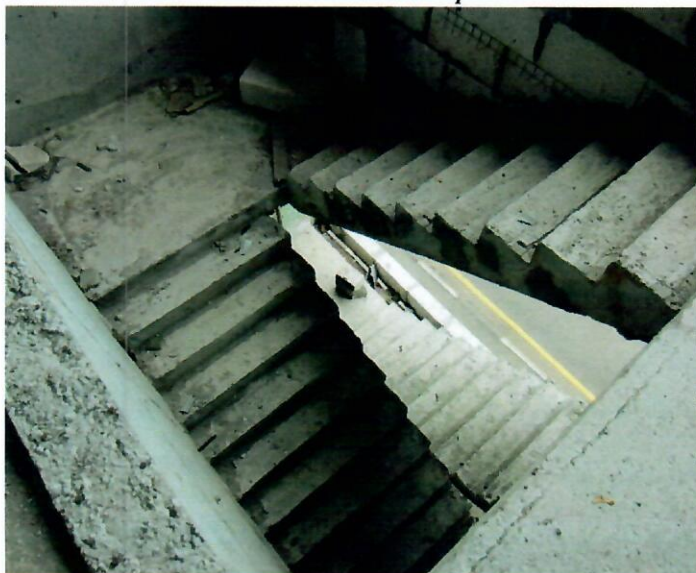


Фото 6. Внутренняя отделка помещений



Имущественные права	Правообладатель – АО «Типография «Новости» Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». Оцениваемые права – право собственности.
Адрес	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 5
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	94,9
Этажность	2
Год постройки	1984
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото Здания площадью 94,9 кв. м

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Входная группа



Фото 3. Внутренняя отделка помещений



Фото 4. Внутренняя отделка помещений



Описание Здания №3

Местоположение согласно публичной кадастровой карты:

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4195721.277155548&y=7514092.363475064&z=20&text=55%2C776728%2037%2C690822&type=5&app=search&opened=1>

Рисунок 9.

Местоположение здания с кадастровым номером 77:01:0003015:1871

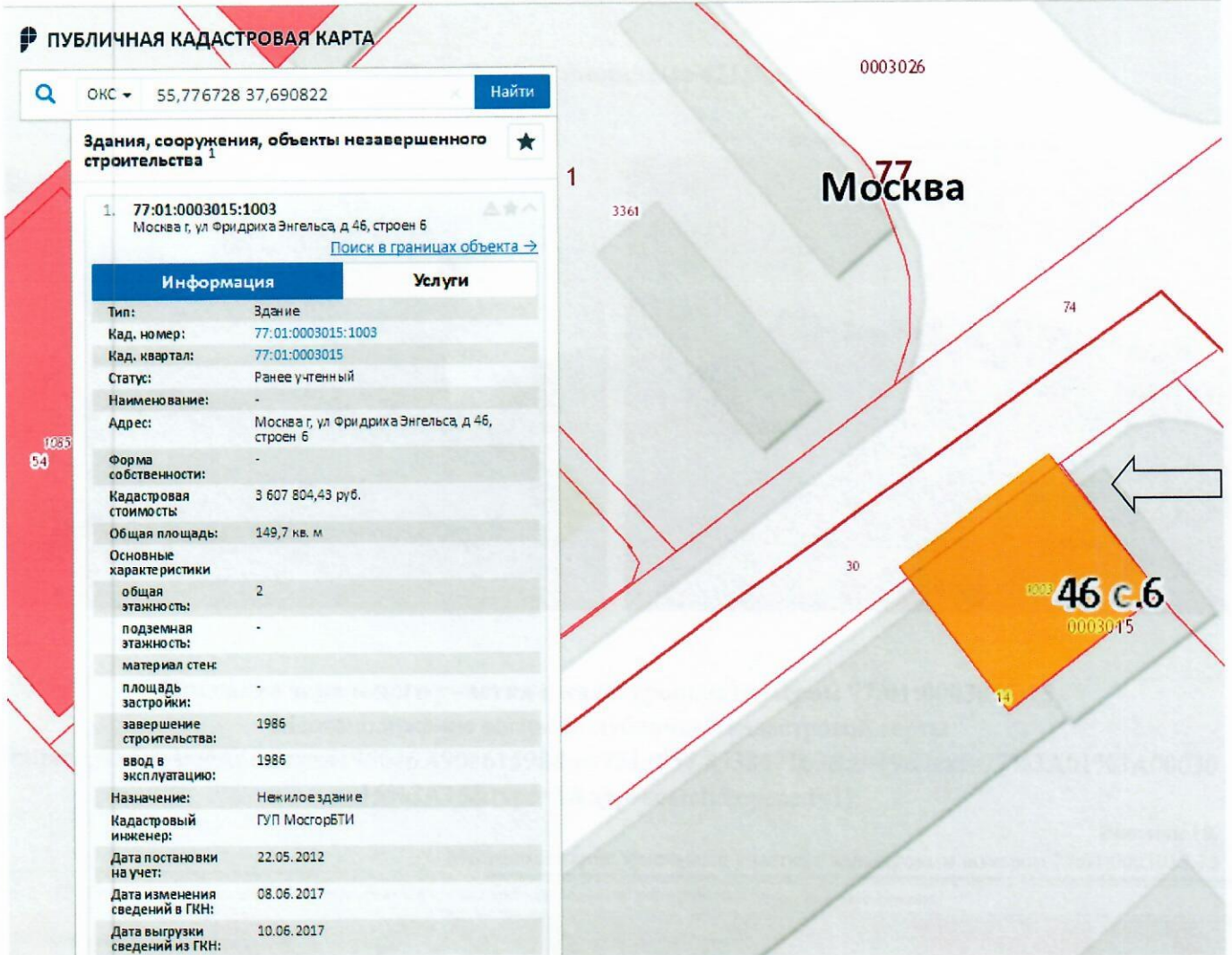


Таблица 8.
Описание здания №3

Нежилое здание площадью 421,3 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 77-АО №544824 от 18.12.2012г.; Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-9499 от 21.04.2017г.
Кадастровый номер	77:01:0003015:1871
Имущественные права	Правообладатель – АО «Типография «Новости» Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». Оцениваемые права – право собственности
Адрес	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 6
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	421,3
Этажность	4
Год постройки	1986
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Участки ▾ 77:01:0003015:15 Найти

Земельные участки ¹ ★

1. **77:01:0003015:15** ▲ ▼ ↕
г Москва, ул Фридриха Энгельса, вл 46, стр 10
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0003015:15
Кад. квартал:	77:01:0003015
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Фридриха Энгельса, вл 46, стр 10
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	2 213 339,65 руб.
Декларированная площадь:	85 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
по документу:	эксплуатации и производственного здания
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	14.04.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	14.04.2017

Таблица 9.
Описание земельного участка

Земельный участок	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019171 от 16.08.2001г.
Кадастровый номер	77:01:0003015:15
Имущественные права	<i>Правообладатель</i> – Московский земельный комитет <i>Обременения:</i> Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. <i>Оцениваемые права</i> – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.
Местоположение	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Площадь, кв. м	85,0
Описание	Форма участка – неправильной формы, уклона нет.
Окружающая застройка	Административные объекты, жилая застройка
Транспортная доступность	Хорошая. К участку ведет асфальтовая дорога

Описание Здания

Местоположение согласно публичной кадастровой карты

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4195672.203555991&y=7513847.29836571&z=20&text=55%2C775452%2037%2C690403&type=5&app=search&opened=1>

Рисунок 12.

Местоположение здания с кадастровым номером 77:01:0003015:1870

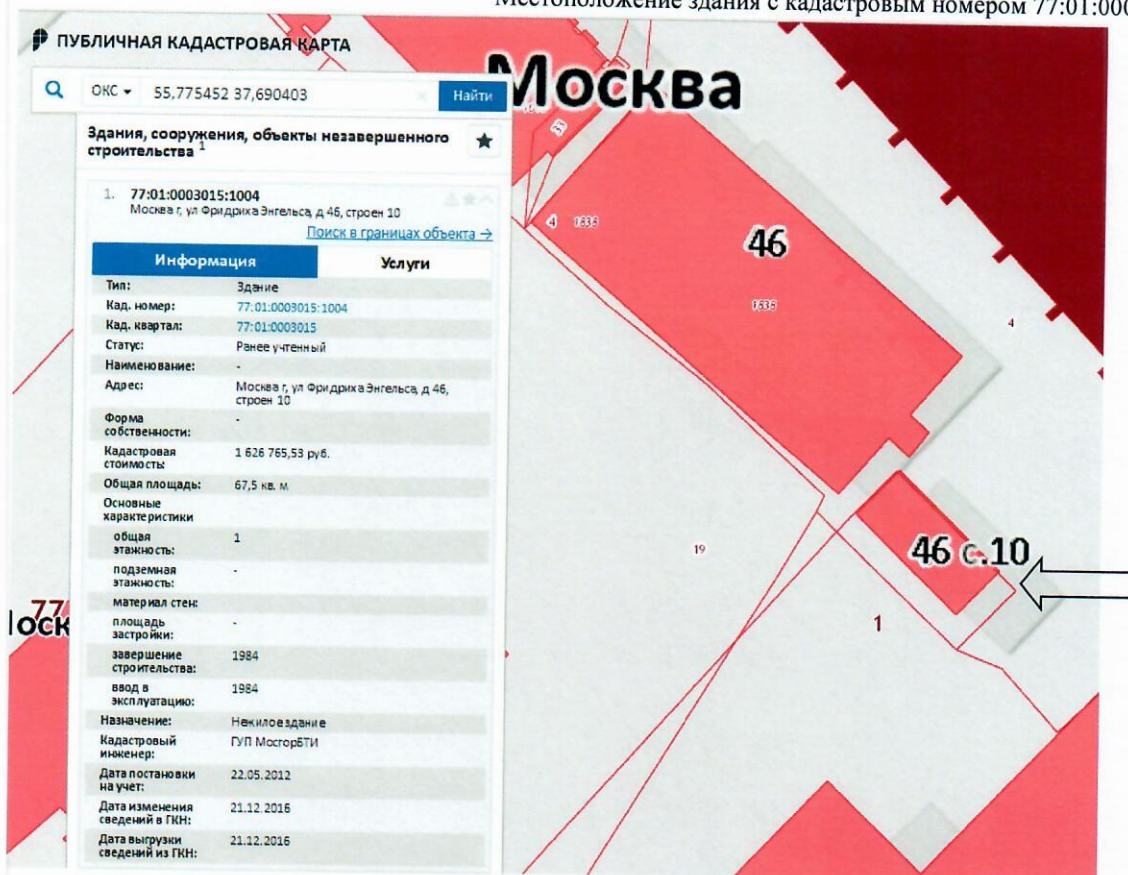


Таблица 10.
Описание здания

Нежилое здание площадью 138,9 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8303 от 02.05.2017г.
Кадастровый номер	77:01:0003015:1870
Имущественные права	Правообладатель – АО «Типография «Новости» Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». Оцениваемые права – право собственности.
Адрес	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	138,9
Этажность	2
Год постройки	1984
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Информация о текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам I квартала 2017 года по данным сайта Минэкономразвития (актуальные данные, подтвержденные официальным источником : Минэкономразвития России);
<http://economy.gov.ru/minec/resources/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf>

По предварительной оценке Росстата, в первом квартале 2017 года рост ВВП составил 0,5%. Это самая лучшая квартальная динамика с 2014 года. Увеличение ВВП произошло на фоне роста промышленного производства и сельского хозяйства. Снизилась темпы падения оборота розничной торговли и строительной отрасли. Однако позитивные тенденции пока не приобрели стабильный характер.

Промышленность. По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Транспорт. Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажируоборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

Производство. В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2%), в основном никеля - по итогам I квартала 2017 года составило (-29,8%) к I кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объём производства руды в полтора раза, объём обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объём производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2% (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топочного (92,3%). Объемы нефти поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8%, производство дизельного топлива выросло на 1,3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Уровень безработицы в первом квартале 2017 года в целом по стране снизился. По итогам первого квартала 2017 года отмечается снижение уровня безработицы. За январь-март 2017 года он составил 5,6%, в то время как за аналогичный период 2016 года показатель был на уровне 5,9%.

Сокращение уровня безработицы в первом квартале 2017 года произошло в 52 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, а в 23 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Вологодской области – на 4,3 процентных пункта до 4,6%. На 2 и более процентных пункта безработица сократилась в Республике Ингушетия, Республике Калмыкия, Ненецком автономном округе, Чеченской Республике и в Новосибирской области.

Наиболее существенно безработица в первом квартале 2017 года выросла в Республике Тыва – на 4,8 процентных пункта. В Карачаево-Черкесской Республике уровень безработицы вырос на 3,5 процентных пункта, в Курганской области на 2,7 процентных пункта. В остальных регионах рост безработицы не превысил 2 процентных пункта.

Наиболее высокая безработица в Республике Ингушетия, Республике Тыва, Карачаево-Черкесской Республике и в Республике Алтай, здесь показатель превышает 15%.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Объект оценки принадлежит к сегменту торгово-офисной недвижимости.

4.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Объекты недвижимости характеризует та или иная степень ликвидности. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующую градацию (Методические рекомендации Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога»).

Таблица 11.

Показатель ликвидности	Градация ликвидности объектов		
	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации недвижимости, мес.	1-2	3-6	7-18

Под сроком реализации имущества понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании, проведении и регистрации сделки.

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Для определения степени ликвидности объекта оценки проанализируем некоторые факторы:

1. **Местоположение.** Объект оценки расположен в г.Москва, р-н Басманный, данное направление является привлекательным для потенциальных инвесторов торгово-офисной недвижимости.
2. **Физические характеристики.** Круг покупателей ограничивает неудовлетворительное состояние имущества.
3. **Документация.** Для оценки были предоставлены выписки из ЕГРП, договоры об ипотеке и договоры аренды земельных участков.

Ликвидность также зависит от наличия и величины спроса на имущество. Так как в данном случае будет выставлен на продажу единый лот, включающий в себя всё имущество должника, то его инвестиционная привлекательность невелика. По мнению оценщика, объект оценки характеризуется низкой степенью ликвидности.

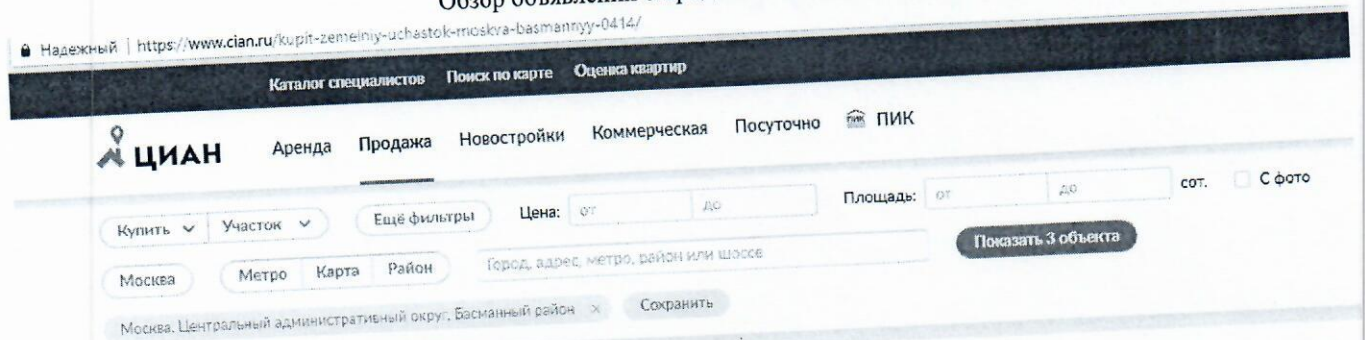
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Анализ объявлений о продаже

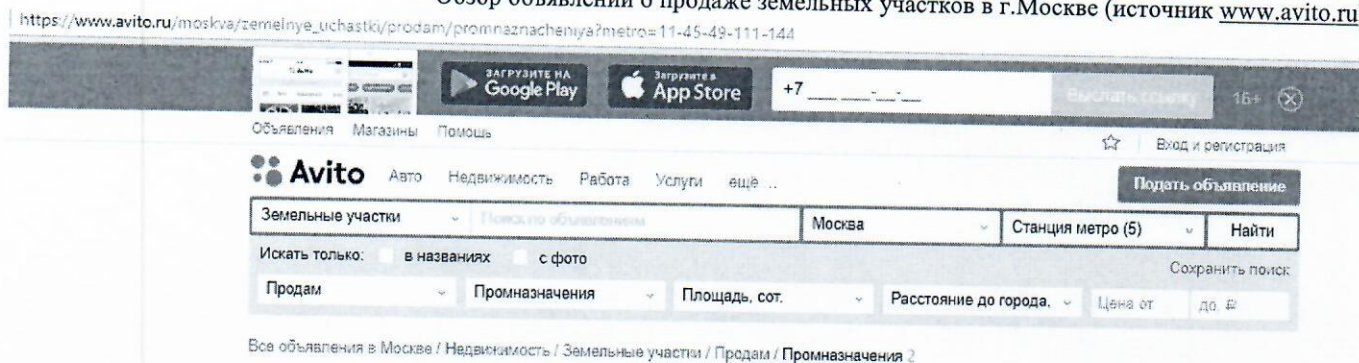
Оценщик провел мониторинг предложений о продаже земельных участков для размещения промышленных объектов в Басманном районе города Москвы. За текущий месяц на продажу было представлено 6 объектов. Обзор проведен по данным сайтов: www.cian.ru, www.avito.ru.

Рисунок 13.

Обзор объявлений о продаже земельных участков в г.Москве (источник www.cian.ru)



Обзор объявлений о продаже земельных участков в г.Москве (источник www.avito.ru)

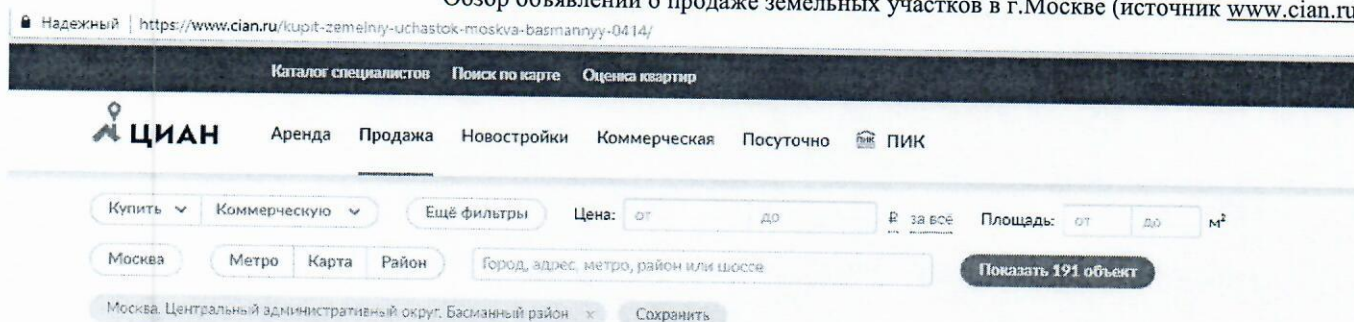


Основываясь на информации, опубликованной на сайтах www.cian.ru, www.avito.ru можно сделать вывод, что объектов аналогов, сопоставимых с оцениваемыми объектами, представлено достаточно для анализа.

Анализ коммерческой недвижимости

Оценщик провел мониторинг предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости в Басманном районе города Москвы. За текущий месяц на продажу был представлен 191 объект. Обзор проведен по данным сайтов: www.cian.ru, www.avito.ru.

Обзор объявлений о продаже земельных участков в г.Москве (источник www.cian.ru)



Основываясь на информации, опубликованной на сайтах www.cian.ru, www.avito.ru можно сделать вывод, что объектов аналогов, сопоставимых с оцениваемыми объектами, представлено достаточно для анализа.

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

По данным, предоставленным ООО «Компания интеллектуальных технологий «Инженер»».

Можно сделать вывод о том, что в общем случае ценообразующими факторами для объектов коммерческой недвижимости являются:

- качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.
- количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от центральной части города (от выявленных трех ключевых точечных центров, от двух линейных центров и комбинированных удаленностях на их основе). Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.

- качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние улучшений; состояние внутренней инженерной инфраструктуры здания; передаваемые в ходе сделки права на улучшения и на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенное (возможное) назначение объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.
- количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях, общая площадь земельного участка; этаж; и т.д.

Все эти факторы имеют достаточно высокую частную корреляцию с ценой предложения, и чаще всего значимы в построенных многофакторных моделях.

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственно-складская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная – часто отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие варианты использования. Кроме того, высокая значимость фактора «Вид использования» (Назначение) в значительной степени определяется не реальной разницей в стоимости, а тем, что большая часть объектов для заведомо производственно-складского использования расположены на окраинах города в промзонах. Аналогично большая часть объектов под заведомо общественно-торговое использование расположена в центральной части города. То есть значимость фактора «Вид использования» фактически определяется не предполагаемым назначением, а местом расположения. С юридической точки зрения выбор ВРИ по земельному участку под объектом недвижимости в рамках видов, установленных для конкретной зоны (как правило, перечень очень широкий и включает все разумные виды использования), вообще носит в значительной степени уведомительный характер.

По объектам, передаваемым в аренду, в целом ценообразующие факторы совпадают. Основным отличием является отсутствие влияния прав на земельный участок под улучшениями.

4.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного
- б) для участка земли с существующими улучшениями\

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

1. Физически возможные варианты использования. Ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры, рельеф, почвы, климатические условия.

Рассматриваемые земельные участки имеют площадь 2 586 кв. м, 6 880 кв. м и 85 кв. м, рельеф участков спокойный. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

2. Юридически допустимое использование. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды.

Рассматриваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов. Разрешенное использование:

Кадастровый номер	Разрешенное использование
77:01:0003015:5	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
77:01:0003015:14	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
77:01:0003015:15	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

Использование земельного участка ограничено данными видами использования.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

1. Физически возможные варианты использования. Тип объекта оценки, проектные характеристики и техническое состояние дают возможность использовать его по назначению.

2. Юридически допустимое использование. Текущее использование не противоречит действующему законодательству.

3. Экономически целесообразное и наиболее доходное использование. Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Земельные участки расположены в зоне жилой застройки, учитывая данную характеристику участка и окружающую застройку - наиболее экономически целесообразное использование данных земельных участков с существующими улучшениями - текущее, ограниченное разрешенными видами использования.

Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход,
- доходный подход,
- затратный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В ходе проведения оценки, рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости

$$PC = \Sigma (C_i * K_i * V_i + C_2 * K_2 * V_2 + C_i * K_i * V_i),$$

где:

C_i – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

V_i – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, *относительные корректировки* измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- Поправка на вещные права.
- Поправка на условия финансирования.
- Поправка на условия продажи.
- Поправка на дату продажи.
- Поправка на местоположение.
- Поправки на прочие физические характеристики.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Статистические методы. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Метод на основе соотношения дохода и цены продажи (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться *валовой рентный мультипликатор (ВРМ)*. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода валовой ренты необходимо:

- а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- б) определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;

- дисконтированных денежных потоков (ДДП);

При использовании **метода прямой капитализации** доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$PC = ЧОД / K_{\text{кап}},$$

где:

ЧОД – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

K_{кап} – коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ПВД - Потери + Прочие доходы - ОР,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

Потери – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

Прочие доходы – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

ОР – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на неё);
- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);
- расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитываю эти расходы).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$K_{\text{кап}} = d + N$$

- *d* - ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);
- *N* - нормы возврата капитала.

Обычно применяются три способа расчета возврата капитала:

- прямолинейный (метод Ринга);
- по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- по фонду возмещения и безрисковой ставке доходности (метод Хоскольда).

Ограничивающие условия применения: метода прямой капитализации:

- нестабильность потока доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод ДДП применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n}$$

где: PC – текущая рыночная стоимость;
 C – величина прогнозного денежного потока в i -ый период;
 d – ставка дохода на капитал (дисконт);
 M – стоимость реверсии или остаточная стоимость;
 n – длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года – n) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

$C_i = \text{ЧОД}_i - \text{Капиталовложения}_i - \text{Обслуживание кредита}_i + \text{Прирост кредитов}_i$

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания (ФСО №1)

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период времени без существенных задержек.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) Оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
- 3) Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 4) Расчёт выявленных видов износа зданий и сооружений;
- 5) Корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;
- 6) Расчёт итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = CZU + (CC + PPP - NI)$$

Где:

PC – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

CZU – рыночная стоимость прав на земельный участок;

CC – стоимость строительства зданий и сооружений;

PPP – прибыль предпринимателя (инвестора);

NI – накопленный износ зданий и сооружений.

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);
- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;

- Метод предполагаемого использования.

Стоимость строительства может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

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

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

Существует несколько методов определения стоимости строительства:

- Метод сравнительной единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта стоимость единиц сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величин затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС и т.д.). Информационной базой для проведения методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о текущих и прогнозных ценах на здания, сооружения, строительномонтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России)

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объёма.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчётах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется смета воссоздания оцениваемого объекта. Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно – информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – это потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов. Он включает в себя три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под *физическим износом* понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т.е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Методы расчета физического износа:

- нормативные;
- стоимостные;
- метод срока жизни и т.д.

Функциональный износ — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между величиной затрат на воспроизводство и величиной затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Экономический износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на *устранимый* и *неустранимый*, внешний износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Износы, как правило, определяются в процентах. Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода: аддитивный (сложение износов) и мультипликативный. При оценке недвижимости, как правило, применяют мультипликативный подход расчета коэффициента накопленного износа по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}),$$

где

$K_{\text{физ}}$ — коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{\text{фун}}$ — коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{\text{вн}}$ — коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

При данном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа.

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), утвержденным Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

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

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Затем согласуются результаты расчётов, результату по каждому из подходов отдается определенный процент в итоговой стоимости объекта.

Затратный подход.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Согласно п.24 (в) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а так же для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Вывод: Выполнить расчёты по Затратному подходу с получением достоверного результата не представляется возможным.

Сравнительный подход.

Согласно ФСО №1 п.22 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Вывод: Выполнить расчёты по сравнительному подходу возможно.

Доходный подход.

Согласно ФСО №1 п.21 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход основан на предполагаемых прогнозах о доходе, который возможно извлечь из объекта. При текущей рыночной ситуации достаточно сложно составлять какие-либо прогнозы вообще. Практика пребывания в ситуации сложившегося кризиса за последний год показала, что даже прогнозы специализированных компетентных организаций, составляемые на год, при истечении срока, оказываются не состоятельными, не реалистичными. То есть, на сегодняшний день на рынке нет источника, где бы можно было получить информацию о возможных действительных ставках доходности даже на год. Более того, объект оценки, на сегодняшний день, требует проведения капитального ремонта, то есть требует дополнительных инвестиций. И прежде чем его можно было бы запустить в эксплуатацию и начать получать доходы, необходимы достаточно крупные вложения, то есть метод прямой капитализации в данном случае не применим. Использование же метода ДДП, в сложившейся рыночной ситуации будет предполагать столько допущений, что эффективность расчёта фактически сводится к нулю.

Вывод: Выполнить расчёты по доходному подходу с получением достоверного результата не представляется возможным.

Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

На дату оценки, согласно предоставленным документам, оцениваемые земельные участки находятся на праве аренды у правообладателя.

Таблица 12.

Описание имущественных прав оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	Имущественные права
77:01:0003015:5	Правообладатель – Московский земельный комитет Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г. Оцениваемые права – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019175 от 16.08.2001г.
77:01:0003015:14	Правообладатель – Московский земельный комитет Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г.
77:01:0003015:15	Оцениваемые права – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.

При использовании метода сравнения продаж по земельным участкам были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

В качестве объектов аналогов использованы объявления о продаже земельных участков с коммерческим назначением по типу использования земельных участков-объектов оценки. Это земельные участки с промышленным назначением.

Аналоги представлены в Приложениях к Отчёту об оценке.

Копии таблиц справочников, с данными для проведения корректировок см. скриншоты, представленные после расчётных таблиц.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных с сайта www.cian.ru, www.avito.ru.

Расчёт стоимости земельных участков см. таблицы ниже.

Таблица 13.

Расчёт стоимости права аренды на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:5 методом сравнения продаж

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Описание аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	не указан	не указан	не указан	77:01:0003015:5
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Место нахождения (город, условный район города)	Российская Федерация, г. Москва, Красносельский тупик, 4с4	Российская Федерация, г. Москва, ул.Казакова 7С2	Российская Федерация, г. Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1	Российская Федерация, г. Москва, Басманный район, ул. Большая Почтовая, д.7, стр. 1
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_pr_omnaznacheniya_337760949	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_pr_omnaznacheniya_759149087	https://www.cian.ru/sale/suburban/158301504/	
№ объявления	337760949	759149087	12694738	
Площадь, кв. м	2 800	6 300	900	2 586,0
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Цена предложения (продажи), руб.	320 000 000	650 000 000	95 000 000	
Поправка на торг, %	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Абсолютная величина корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	288 960 000	586 950 000	85 785 000	
Стоимость кв. м, руб.	103 200	93 167	95 317	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	
Поправочный коэффициент на условия продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Дата предложения (продажи)	30.06.17	15.07.17	04.07.17	Июль 2017г.
Поправочный коэффициент на дату продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
Поправочный коэффициент на имущественные права	0,86	0,86	0,86	
Абсолютная величина корректировки, %	14,00%	14,00%	14,00%	
Скорректированная цена, руб.	88 752	80 123	81 972	
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,09	0,90	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	9,00%	10,00%	
Скорректированная цена, руб.	88 752	87 334	73 775	
Коммуникации	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом
Поправочный коэффициент на коммуникации	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	88 752	87 334	73 775	

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Сумма всех корректировок, %	23,7%	32,7%	33,7%	
Удельный вес аналога	0,4119	0,2985	0,2896	
Компонент итоговой стоимости, руб.	36 556,95	26 069,33	21 365,27	
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м, руб.				83 991,55
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				217 202 148

Таблица 14.

Расчёт стоимости права аренды на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:14 методом сравнения продаж

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Описание аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	не указан	не указан	не указан	77:01:0003015:14
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Место нахождения (город, условный район города)	Российская Федерация, г. Москва, Красносельский тупик, 4с4	Российская Федерация, г. Москва, ул.Казакова 7С2	Российская Федерация, г. Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._pr_omnaznacheniya_337760949	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._pr_omnaznacheniya_759149087	https://www.cian.ru/sale/suburban/158301504/	
№ объявления	337760949	759149087	12694738	
Площадь, кв. м	2 800	6 300	900	6 880,0
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Цена предложения (продажи), руб.	320 000 000	650 000 000	95 000 000	
Поправка на торг, %	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Абсолютная величина корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	288 960 000	586 950 000	85 785 000	
Стоимость кв. м, руб.	103 200	93 167	95 317	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	
Поправочный коэффициент на условия продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Дата предложения (продажи)	30.06.17	15.07.17	04.07.17	Июль 2017г.
Поправочный коэффициент на дату продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
Поправочный коэффициент на имущественные права	0,86	0,86	0,86	
Абсолютная величина корректировки, %	14,00%	14,00%	14,00%	
Скорректированная цена, руб.	88 752	80 123	81 972	
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,92	1,00	0,83	

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Абсолютная величина корректировки, %	8,00%	0,00%	17,00%	
Скорректированная цена, руб.	81 652	80 123	68 037	
Коммуникации	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом
Поправочный коэффициент на коммуникации	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	81 652	80 123	68 037	
Сумма всех корректировок, %	31,7%	23,7%	40,7%	
Удельный вес аналога	0,3209	0,4292	0,2499	
Компонент итоговой стоимости, руб.	26 200,50	34 388,53	17 004,11	
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м, руб.				77 593,14
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				533 840 803

Таблица 15.

Расчёт стоимости права аренды на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:5 методом сравнения продаж

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Описание аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	не указан	77:01:0001083:36	не указан	77:01:0003015:15
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	размещение объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Место нахождения (город, условный район города)	Российская Федерация, г. Москва, Красносельский тупик, 4с4	Российская Федерация, г. Москва, ул.Казакова 7С2	Российская Федерация, г. Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 10
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_pr_omnaznacheniya_337760949	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_pr_omnaznacheniya_759149087	https://www.cian.ru/sale/suburban/158301504/	
№ объявления	337760949	759149087	12694738	
Площадь, кв. м	2 800	6 300	900	85,0
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Цена предложения (продажи), руб.	320 000 000	650 000 000	95 000 000	
Поправка на торг, %	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Абсолютная величина корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	288 960 000	586 950 000	85 785 000	
Стоимость кв. м, руб.	103 200	93 167	95 317	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	
Поправочный коэффициент на условия продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина	0,00%	0,00%	0,00%	

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
корректировки, %				
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Дата предложения (продажи)	30.06.17	15.07.17	04.07.17	Июль 2017г.
Поправочный коэффициент на дату продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
Поправочный коэффициент на имущественные права	0,86	0,86	0,86	
Абсолютная величина корректировки, %	14,00%	14,00%	14,00%	
Скорректированная цена, руб.	88 752	80 123	81 972	
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,11	1,21	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	11,00%	21,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	98 515	96 949	81 972	
Коммуникации	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом
Поправочный коэффициент на коммуникации	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	98 515	96 949	81 972	
Сумма всех корректировок, %	34,7%	44,7%	23,7%	
Удельный вес аналога	0,3086	0,2396	0,4518	
Компонент итоговой стоимости, руб.	30 401,82	23 225,49	37 037,95	
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м, руб.				90 665,26
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				7 706 547

Определение корректировок к таблице.

1. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
2. *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
3. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается равной 9,7% на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, том 4, Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 77, стр.279, скриншот представлен ниже.

Рисунок 16.
Значение скидки на торг

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

4. *Корректировка на право собственности.* Корректировка проведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 41, стр. 142. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 17.
Значение корректировки на права собственности

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

5. *Размер общей площади.* При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта. Корректировка на различия в площади участков определена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 53, стр.176. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 18.
Значение корректировки на размер земельного участка

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

6. *Местоположение.* Объект оценки и аналоги отнесены к категории «Областной центр». Корректировка не проводится.

Анализ полученных результатов. Определение удельного веса аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/СК_i}{1/СК_1 + 1/СК_2 + 1/СК_3},$$

где:

СК1 - сумма корректировок по аналогу №1;

СК2 - сумма корректировок по аналогу №2;

СК3 - сумма корректировок по аналогу №3.

6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Стоимость объектов оценки определялась путем сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу в период экспозиции, типичный для подобных объектов. В качестве аналогов были выбраны группы производственных зданий (производственные базы), стоящих на одном земельном участке, так же как и объект оценки.

Выбор единицы сравнения: в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв. м общей площади, что является типичным для данного сектора рынка.

Таблица 16.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:5 методом сравнения продаж

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/151748864/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159140793/	https://www.cian.ru/sale/commercial/4539787/	Нежилое 6-этажное здание
Номер объявления	330837	12562806	162699	
Местоположение объекта	Российская Федерация, г. Москва, Басманный район, ул. Старая Басманная ул., 36С2	Российская Федерация, г. Москва, Басманный район, ул. Гольяновская, вл.5	Российская Федерация, г. Москва, Басманный район, пер. Токмаков, 5С1	Российская Федерация, г. Москва, Басманный район, ул. Большая Почтовая, д.7, стр. 1
Площадь строений, кв. м	3 028,7	4 608,2	3 953,0	13 402,30
Площадь земельного участка, кв. м	921,0	798,0	1 909,0	2 586,0
Цена продажи (предложения), руб.	200 000 000	231 625 000	350 000 000	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Процент корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	180 600 000	209 157 375	316 050 000	
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	83 991,55	83 991,55	83 991,55	
Диапазон площадей ЗУ, га	<0,1	0,1-0,5	0,1-0,5	0,1-0,5
Коэффициент корректировки	0,90	1,00	1	
Процент корректировки, %	10,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ аналога кв. м, руб.	75 592	83 992	83 992	
Вид права на земельный участок	аренда	аренда	аренда	аренда

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Корректировка на вид прав	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ кв. м, руб.	75 592	83 992	83 992	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	69 620 596	67 025 257	160 339 869	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	130 379 404	164 599 743	189 660 131	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	43 048	35 719	47 979	
Поправка на тип объекта	4-этажное здание	5-этажное здание	7-этажное здание	Нежилое 6-этажное здание
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	43 048	35 719	47 979	
Диапазон площадей, кв. м	>2000	>2000	>2000	>2000
Поправка на площадь	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	43 048	35 719	47 979	
Физическое состояние	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	требуется ремонт
Корректировка на физическое состояние	0,58	0,58	0,58	
Процент корректировки, %	42,00%	42,00%	42,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	24 968	20 717	27 828	
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	отделка "люкс"	без отделки
Корректировка на отделку	0,79	0,79	0,65	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	35,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	19 725	16 366	18 088	
Дата предложения (продажи)	15.07.2017	19.07.2017	05.07.2017	Июль 2017
Поправка на дату	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	19 725	16 366	18 088	
Функциональное назначение объекта	Высококласный офисный объект	Высококласный офисный объект	Высококласный офисный объект	Офисно-торговый объект
Коэффициент, учитывающий функциональное назначение объекта	0,79	0,79	0,79	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	21,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	15 582	12 929	14 290	
Итого стоимость зданий, руб.	47 194 476	59 581 486	56 486 477	
Сумма всех корректировок, %	103,7%	93,7%	107,7%	
Удельный вес аналога	0,326	0,361	0,314	
Компонент итоговой стоимости 1 кв. м, руб.	5 076	4 662	4 482	14 220
Итого стоимость ОКС, руб.				190 585 403

Таблица 17.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:14 методом сравнения продаж

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/160749431/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159468104/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159033656/	Комплекс из 5 зданий
Номер объявления	594735	296546	242452	
Местоположение объекта	Российская Федерация, г. Москва, ул.Спартаковская пл., 16/15С1	Российская Федерация, г. Москва, ул.Бакунинская ул., 10-12С1	Российская Федерация, г. Москва, ул.2-я Бауманская ул., 9/23	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7.
Площадь строений, кв. м	13 598,0	7 650,0	17 225,0	8 674,70
Площадь земельного участка, кв. м	3 080,0	1 220,0	1 238,0	6 880,0

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Цена продажи (предложения), руб.	800 000 000	325 000 000	619 300 000	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Процент корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	722 400 000	293 475 000	559 227 900	
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	77 593,14	77 593,14	77 593,14	
Диапазон площадей ЗУ, га	1,0-3,0	<0,1	0,5-1,0	0,5-1,0
Коэффициент корректировки	1,10	0,83	1	
Процент корректировки, %	10,00%	17,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ аналога кв. м, руб.	85 352	64 402	77 593	
Вид права на земельный участок	аренда	собственность	аренда	аренда
Корректировка на вид прав	1,00	0,85	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	15,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ кв. м, руб.	85 352	54 742	77 593	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	262 885 558	66 785 192	96 060 307	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	537 114 442	258 214 808	523 239 693	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	39 500	33 754	30 377	
Поправка на тип объекта	комплекс из 7 зданий	комплекс из 3 зданий	комплекс из 4 зданий	Комплекс из 5 зданий
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	39 500	33 754	30 377	
Диапазон площадей, кв. м	>2000	1000-1500	1000-1500	>2000
Поправка на площадь	1,00	0,94	0,94	
Процент корректировки, %	0,00%	6,00%	6,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	39 500	31 728	28 554	
Физическое состояние	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	требуется ремонт
Корректировка на физическое состояние	0,58	0,58	0,58	
Процент корректировки, %	42,00%	42,00%	42,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	22 910	18 402	16 561	
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	без отделки
Корректировка на отделку	0,79	0,79	0,79	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	21,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	18 099	14 538	13 084	
Дата предложения (продажи)	13.07.2017	25.07.2017	20.07.2017	Июль 2017
Поправка на дату	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	18 099	14 538	13 084	
Функциональное назначение объекта	Высококласный офисный объект	Высококласный офисный объект	Высококласный офисный объект	Офисно-торговый объект
Коэффициент, учитывающий функциональное назначение объекта	0,79	0,79	0,79	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	21,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	14 298	11 485	10 336	
Итого стоимость зданий, руб.	194 423 611	87 859 995	178 037 182	
Сумма всех корректировок, %	103,7%	131,7%	99,7%	
Удельный вес аналога	0,354	0,278	0,368	
Компонент итоговой стоимости 1 кв. м, руб.	5 057	3 198	3 802	12 057
Итого стоимость ОКС, руб.				104 592 292

Поскольку на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003015:14 расположены пять объектов капитального строительства, то их стоимость будет рассчитана путем умножения стоимости одного кв. м на соответствующие площади, приходящиеся на эти объекты капитального строительства.

Таблица 18.
Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003015:14

№	Наименование объекта	Адрес объекта	S, кв.м.	Занимаемая доля	Общая стоимость ОКС, руб.	Доля ЗУ, приходящаяся на строение, кв. м
1	Нежилое 4-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.2	3323,2	0,38	104 592 292,25	40 068 371,89
2	Нежилое 2-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.5	94,9	0,01		1 144 224,99
3	Нежилое 4-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.6	421,3	0,05		5 079 683,76
4	Нежилое 6-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1	3125,4	0,36		37 683 464,58
5	Нежилое 7-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.7	1709,9	0,20		20 616 547,03

Таблица 19.
Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:15 методом сравнения продаж

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/160525159/	https://www.cian.ru/sale/commercial/148609389/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149484324/	Нежилое 2-этажное здание
Номер объявления	599399	14560	12555506	
Местоположение объекта	Российская Федерация, г. Москва, ул.Фридриха Энгельса, 27	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, 19	Российская Федерация, г. Москва, ул. Старая Басманная, 32С1а	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 10
Площадь строений, кв. м	318,0	206,0	280,6	138,90
Площадь земельного участка, кв. м	107,0	93,0	112,0	85,0
Цена продажи (предложения), руб.	89 000 000	50 000 000	65 000 000	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Процент корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	80 367 000	45 150 000	58 695 000	
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	90 665,26	90 665,26	90 665,26	
Диапазон площадей ЗУ, га	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ аналога кв. м, руб.	90 665	90 665	90 665	
Вид права на земельный участок	собственность	аренда	собственность	аренда
Корректировка на вид прав	0,85	1,00	0,85	
Процент корректировки, %	15,00%	0,00%	15,00%	
Скорректированная цена ЗУ кв. м, руб.	77 065	90 665	77 065	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	8 246 005	8 431 869	8 631 333	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	80 753 995	41 568 131	56 368 667	
Стоимость 1 кв. м зданий, руб. (улучшений), руб.	253 943	201 787	200 886	
Поправка на тип объекта	нежилое 2-этажное здание	нежилое 2-этажное здание	нежилое 2-этажное здание	Нежилое 2-этажное здание

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	253 943	201 787	200 886	
Диапазон площадей, кв. м	250-500	100-250	250-500	100-250
Поправка на площадь	1,10	1,00	1,10	
Процент корректировки, %	10,00%	0,00%	10,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	279 338	201 787	220 975	
Физическое состояние	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	требуется ремонт
Корректировка на физическое состояние	0,58	0,58	0,58	
Процент корректировки, %	42,00%	42,00%	42,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	162 016	117 036	128 165	
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	без отделки
Корректировка на отделку	0,79	0,79	0,79	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	21,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	127 993	92 459	101 251	
Дата предложения (продажи)	18.07.2017	25.07.2017	03.07.2017	Июль 2017
Поправка на дату	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	127 993	92 459	101 251	
Функциональное назначение объекта	Офисно-торговый объект	Офисно-торговый объект	Офисно-торговый объект	Офисно-торговый объект
Коэффициент, учитывающий функциональное назначение объекта	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	127 993	92 459	101 251	
Итого стоимость зданий, руб.	40 701 628	19 046 518	28 410 936	
Сумма всех корректировок, %	97,7%	72,7%	97,7%	
Удельный вес аналога	0,299	0,402	0,299	
Компонент итоговой стоимости 1 кв. м, руб.	38 277	37 158	30 279	105 715
Итого стоимость ОКС, руб.				14 683 751

Определение корректировок к таблицам 17-18, 20.

- 1. Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
- 2. Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
- 3. Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже аналогов – текущие, корректирование не проводится, т.к. срок экспозиции подобных объектов возможен до года.
- 4. Поправка на коммуникации.* Аналоги существенно не отличаются по конструктивному исполнению от объекта оценки. Корректирование не проводится.
- 5. Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается в размере 9,7%. Корректировка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Нижний Новгород, 2016 том 2, стр.299), скриншот представлен ниже.

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%

6. *Корректировка на размер земельного участка.* При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта. Корректировка на различия в площади участков определена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 53, стр.176. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 20.
Значение корректировки на размер земельного участка

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Все последующие корректировки производятся только по отношению к стоимости объекта капитального строительства, без учета стоимости земельного участка. Для этого из общей стоимости аналогов вычитается стоимость их земельных участков. Стоимость земли определяется исходя из допущения, что в пересчете на кв. м, она одинаковая у всех аналогов и объекта оценки, так как все они сходны по характеристикам местоположения. Расчет стоимости 1 кв. м земли представлен в п 6.1. настоящего отчета об оценке.

7. *Корректировка на права собственности.* Корректировка проведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 41, стр. 142. Скриншот таблицы представлен ниже.

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

8. *Корректировка на размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректировка на размер общей площади произведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 38, стр.133. Скриншот представлен ниже.

Рисунок 22.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв. м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

9. *Поправка на физическое состояние.* В случае, если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объектов оценки, то проводится корректировка по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 54, стр.175. Скриншот представлен ниже.

Рисунок 23.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

10. *Поправка на состояние отделки.* В случае, если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объектов оценки, то проводится корректировка по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 58, стр.185. на основании скриншот представлен ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

11. Функциональное назначение объекта. Корректировка проведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 62, стр. 201. Скриншот таблицы представлен ниже.

Таблица 62

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококласный офисный центр объект	высококласный торговый объект
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,79	0,77
	высококласный офисный центр объект	1,27	1	0,97
	высококласный торговый объект	1,31	1,03	1

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта экспертизы, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3},$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

6.3. Согласование результатов

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса как продавцов, так и покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные объявления по аналогичному имуществу. При применении сравнительного подхода Оценщиком рассчитана рыночная стоимость объекта оценки, с учетом обоснованных среднерыночных корректировок на качественные и количественные характеристики объектов сравнения: назначение, состояние объектов-аналогов, временную сопоставимость публичных оферт и условия продажи объектов-аналогов, характерных для регионального товарного рынка недвижимости на дату оценки. Учтена скидка на торг.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен ниже в таблице.

Таблица 20.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости

№	Объект оценки	Адрес	Предварительная стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость, руб.
			Загратный	Сравнительный	Доходный	Загратный	Сравнительный	Доходный	
1	Нежилое 6-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1903	г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	не применялся	190 585 403	не применялся	0,00	100,0	0,00	190 585 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:5	г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	не применялся	217 202 148	не применялся	0,00	100,0	0,00	217 202 000
3	Нежилое 4-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1869	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.2	не применялся	40 068 372	не применялся	0,00	100,0	0,00	40 068 000
4	Нежилое 2-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1866	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.5	не применялся	1 144 225	не применялся	0,00	100,0	0,00	1 144 000
5	Нежилое 4-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1871	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.6	не применялся	5 079 684	не применялся	0,00	100,0	0,00	5 080 000
6	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 1, 2, 5, 6, 7	не применялся	533 840 803	не применялся	0,00	100,0	0,00	533 841 000
7	Нежилое 2-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1870	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	не применялся	14 683 751	не применялся	0,00	100,0	0,00	14 684 000
8	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:15	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	не применялся	7 706 547	не применялся	0,00	100,0	0,00	7 707 000

Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации
1	Сведения об аналогах, применяемых для расчета стоимости объектов оценки*	https://www.avito.ru http://www.cian.ru
2	Информация о размере корректировок	«Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2; «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 1, Части 1-2
3	Аналитические материалы	http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/ http://economy.gov.ru/minec/resources/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№	Документ*
	Свидетельство о ГРП 77-АО №544828 от 18.12.2012г.; Свидетельство о ГРП 77-АО №544822 от 18.12.2012г.; Свидетельство о ГРП 77-АО №544823 от 18.12.2012г.; Свидетельство о ГРП 77-АО №544824 от 18.12.2012г.; Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8300 от 02.05.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9483 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9495 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9499 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8303 от 02.05.2017г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019175 от 16.08.2001г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019171 от 16.08.2001г.; Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г.; Договор об ипотеке №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г.

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

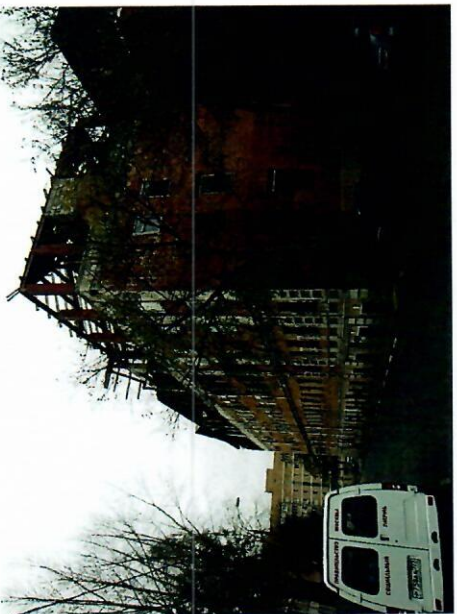
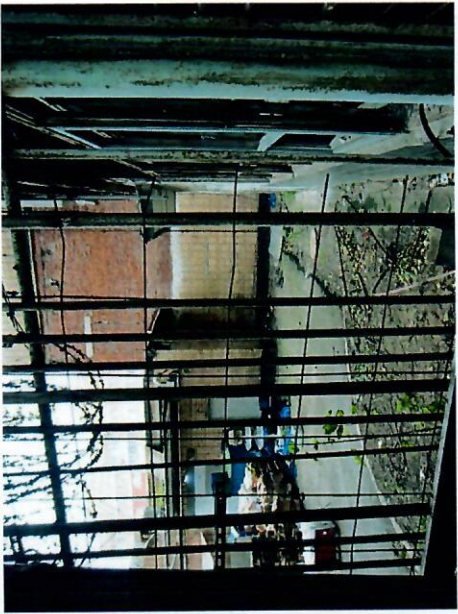
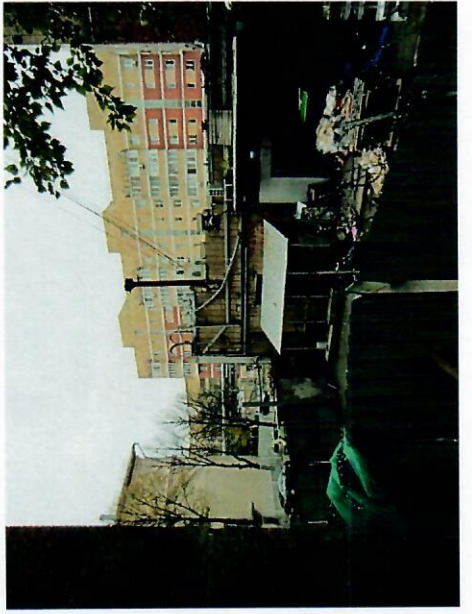
1. Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., №101/2015 от 13.10.2015г.
6. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Утверждены распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002г. №568-р.
7. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.03 №1102-р.
8. Оценка стоимости земельных участков. В.И. Петров, учебное пособие, Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, М. 2008.
9. Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости» Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
10. Л.Н.Тэпман «Оценка недвижимости», Изд. «Юнити».М. 2005г.
11. «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Нижний Новгород, 2016).

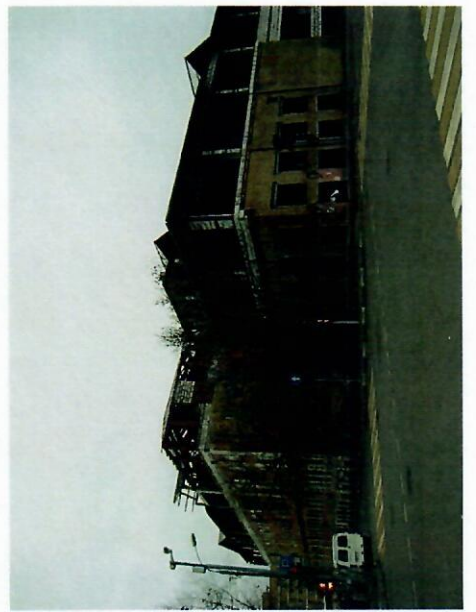
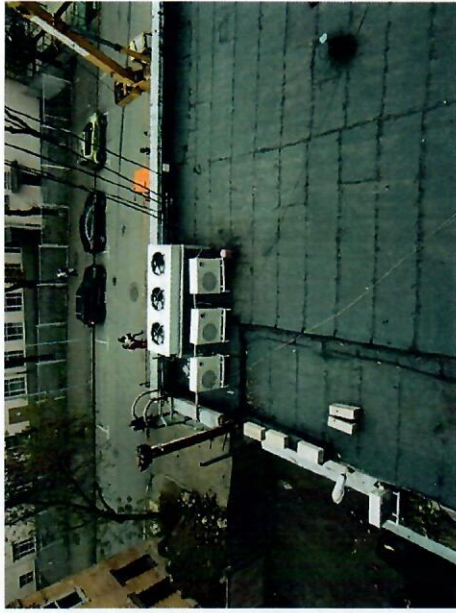
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

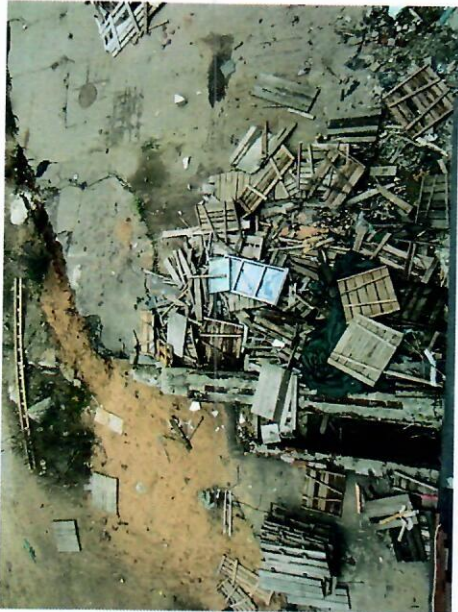
№	Наименование
1	Фото
2	Документы Заказчика
3	Сведения об аналогах объектов оценки
4	Документы Оценщика

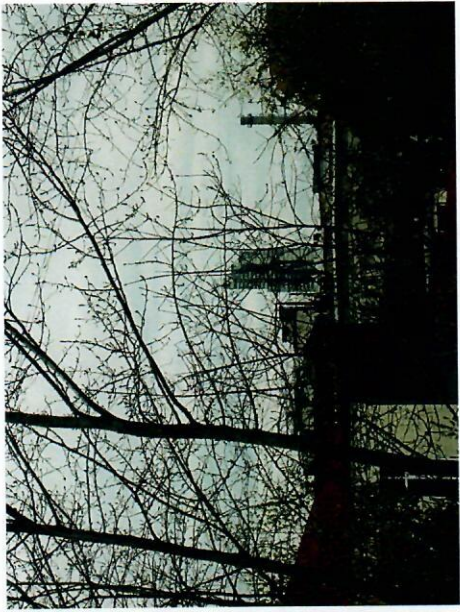
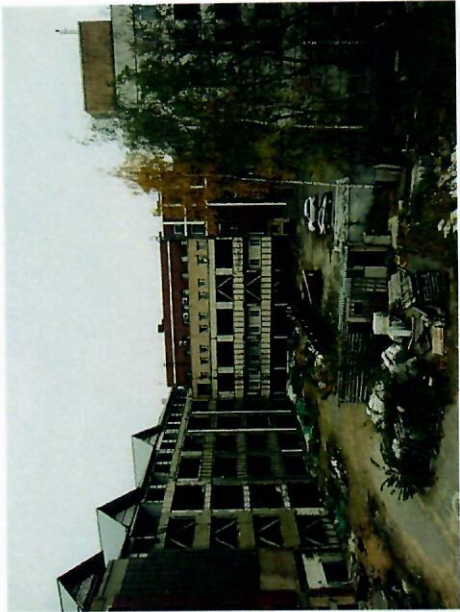
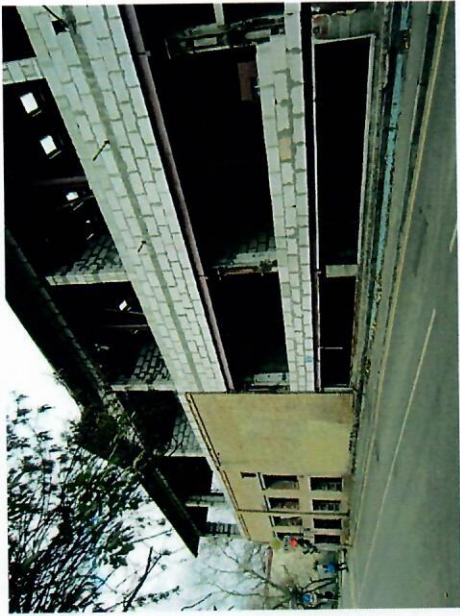
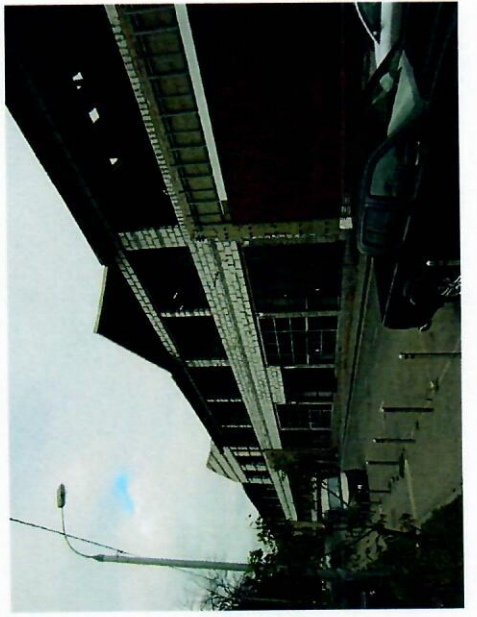
ПРИЛОЖЕНИЯ



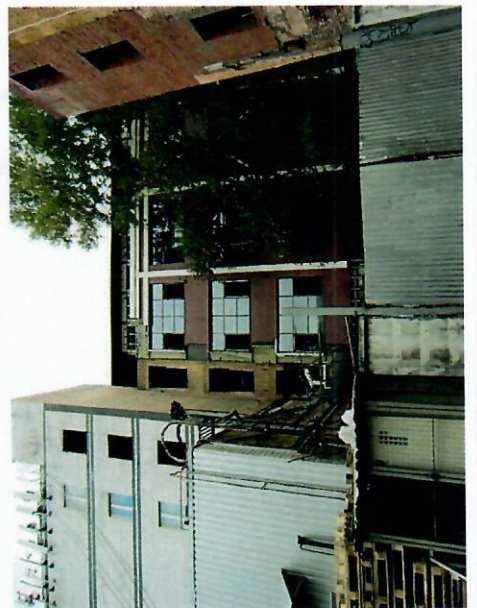
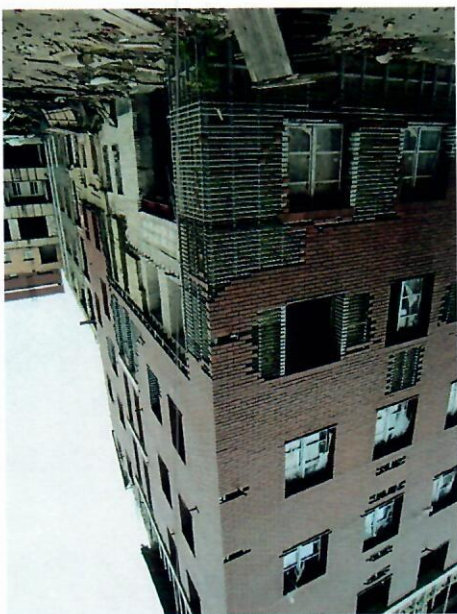
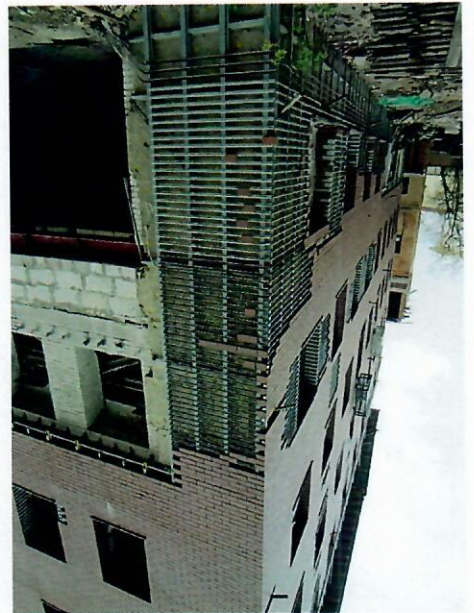
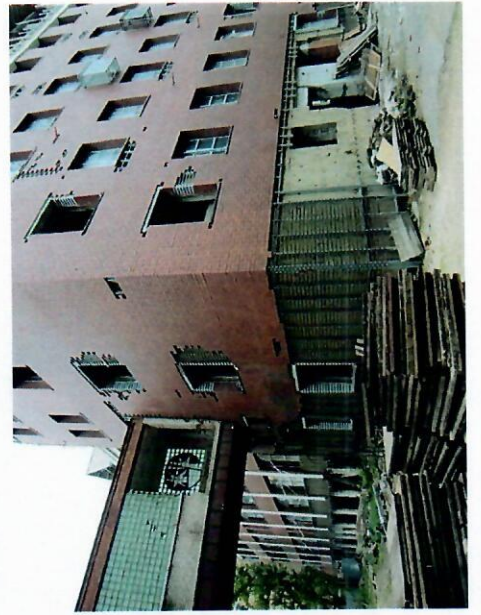
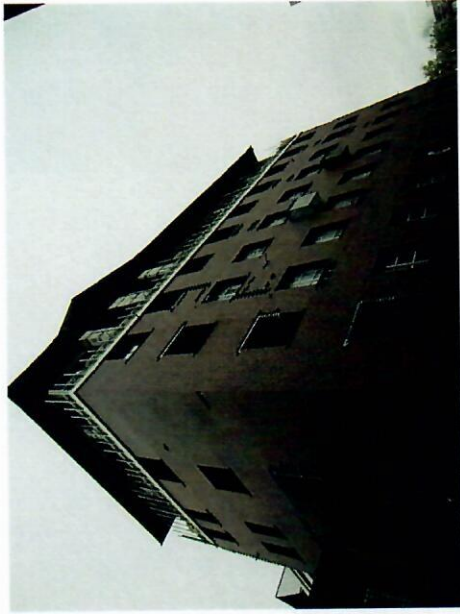


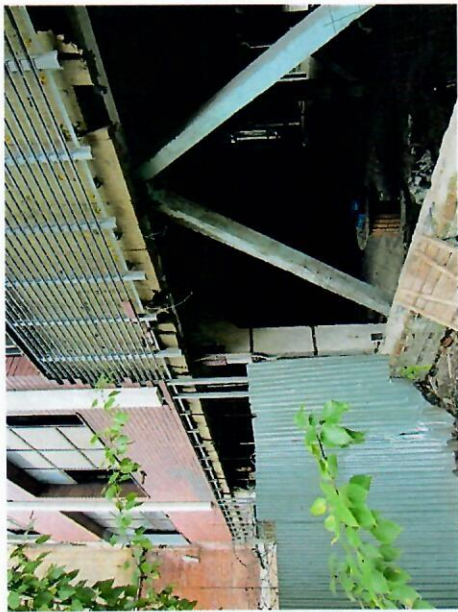
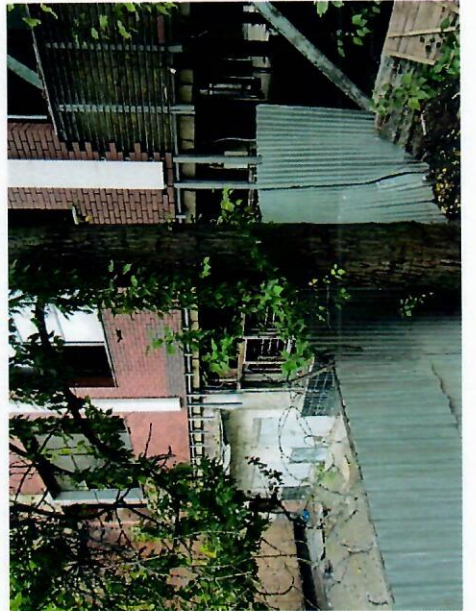


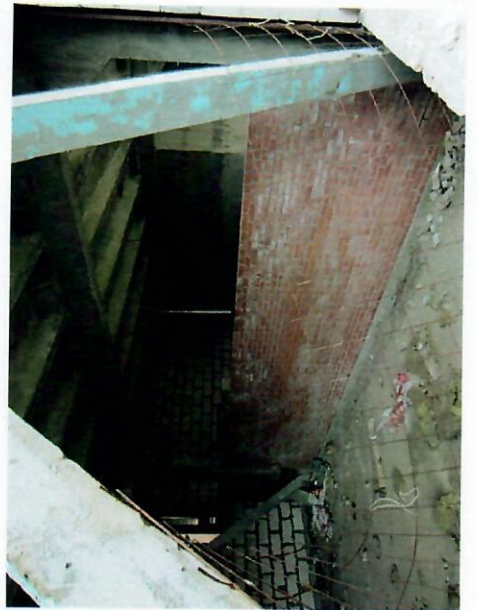
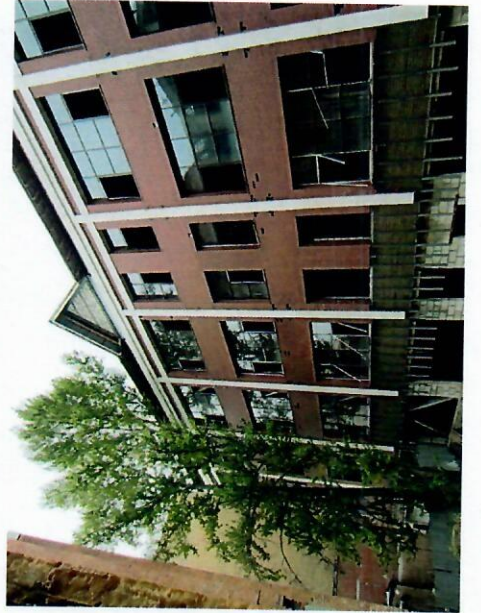


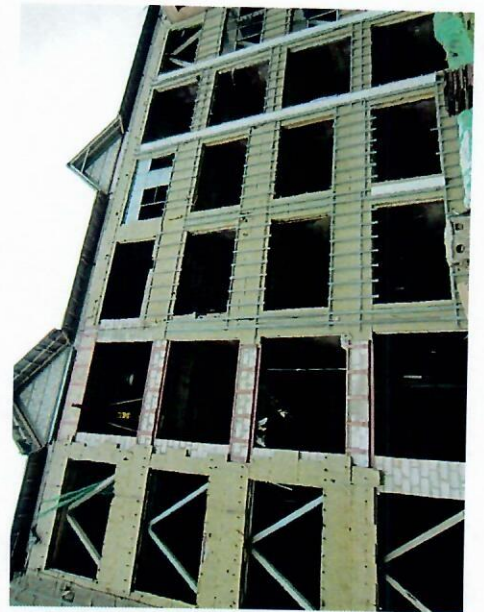
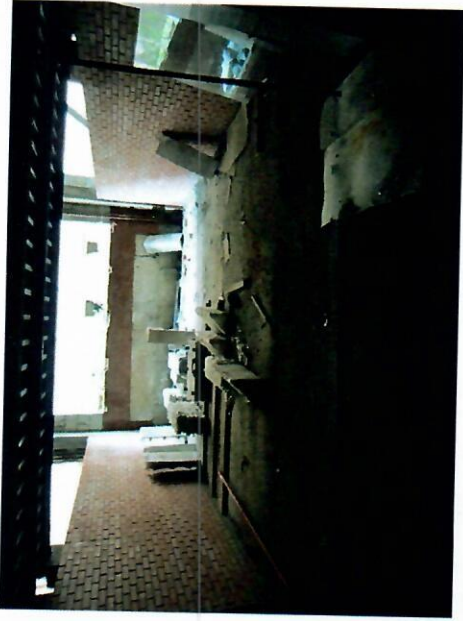


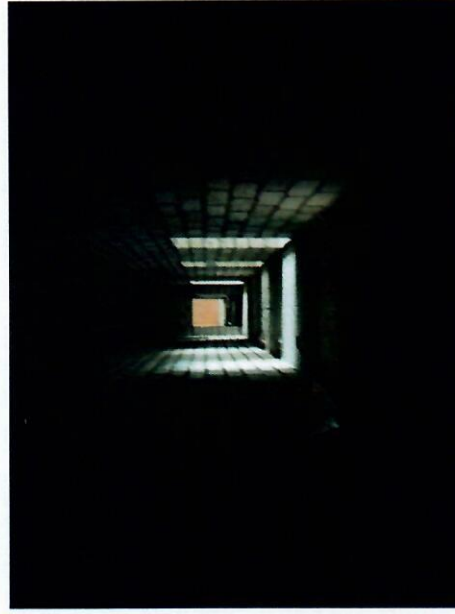
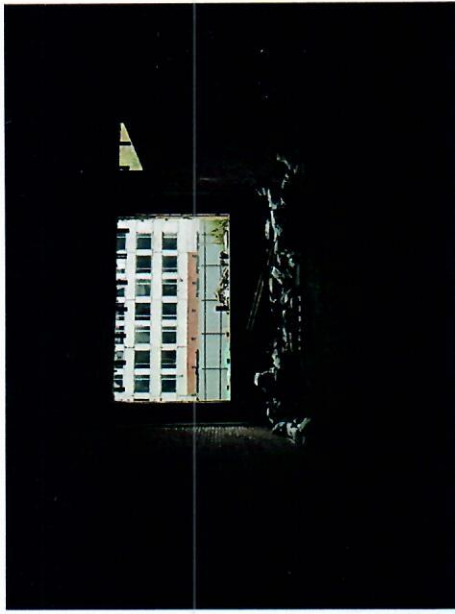
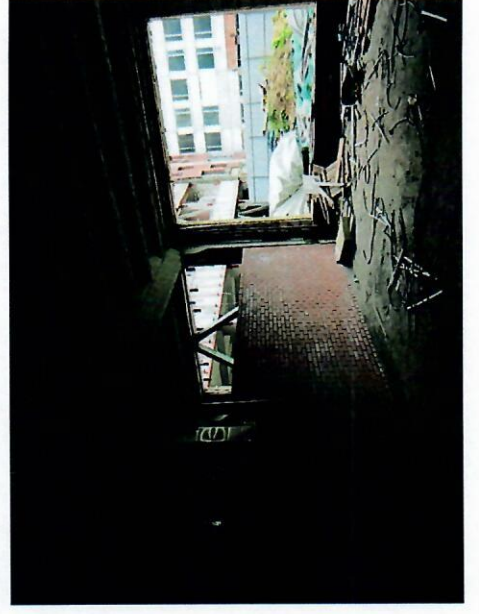
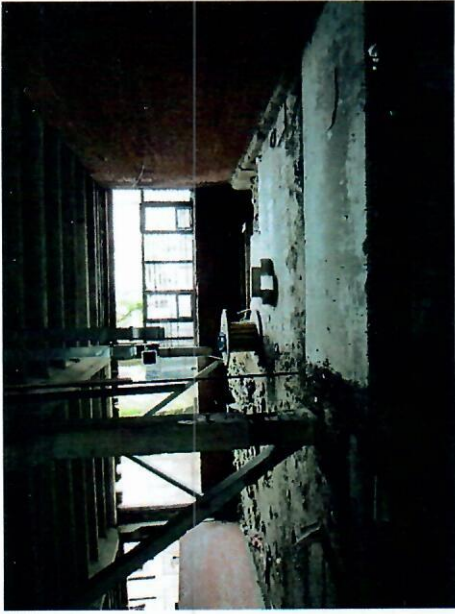


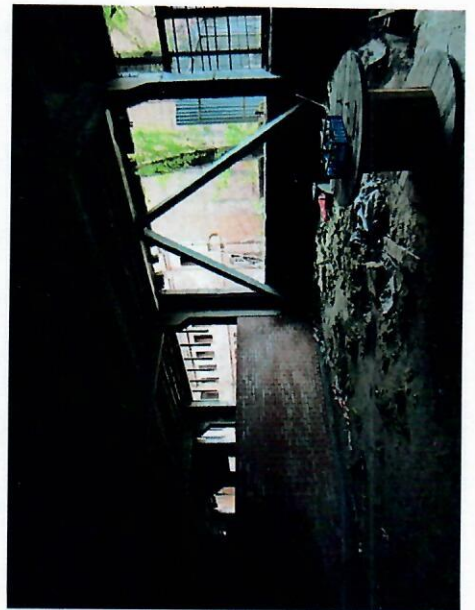
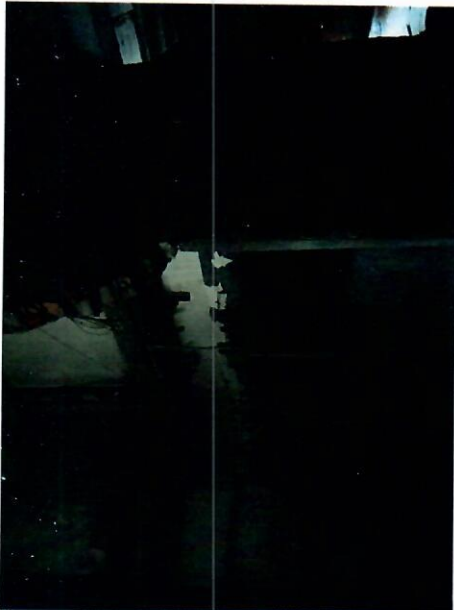
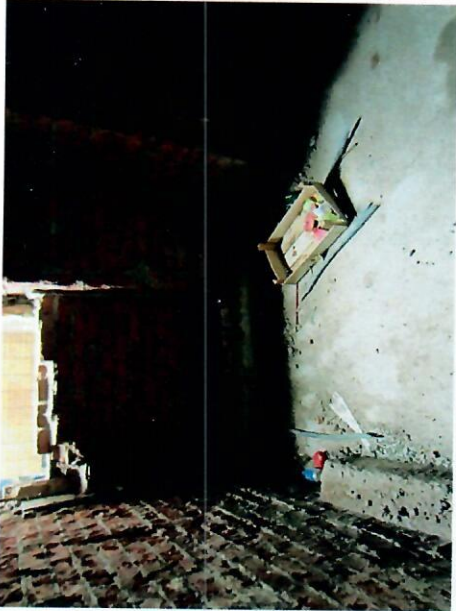
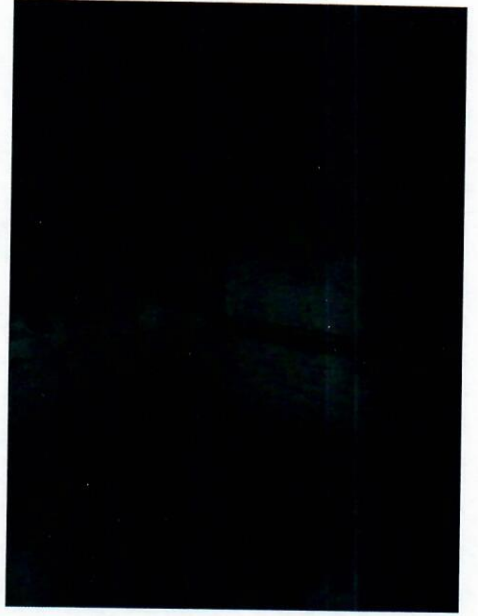


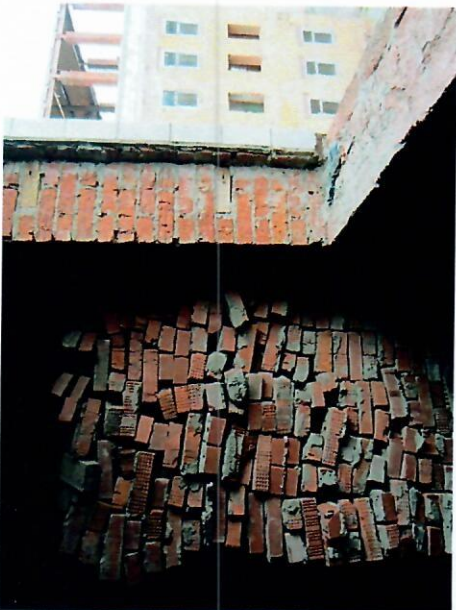
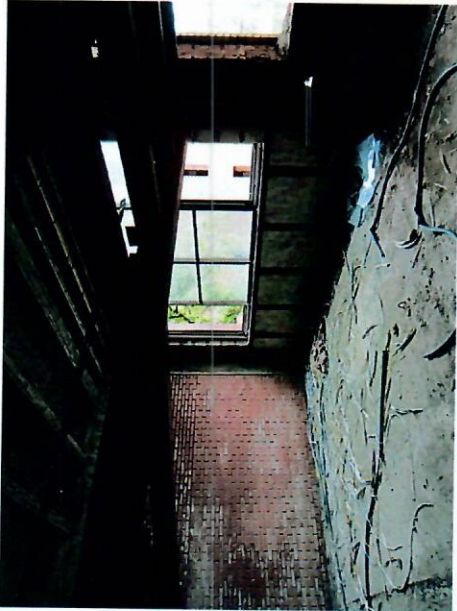
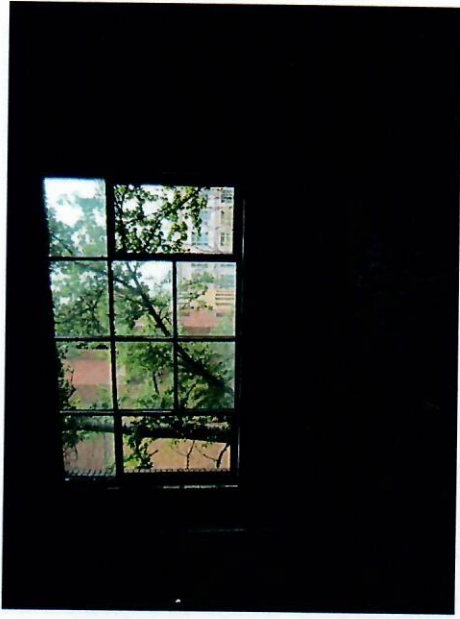




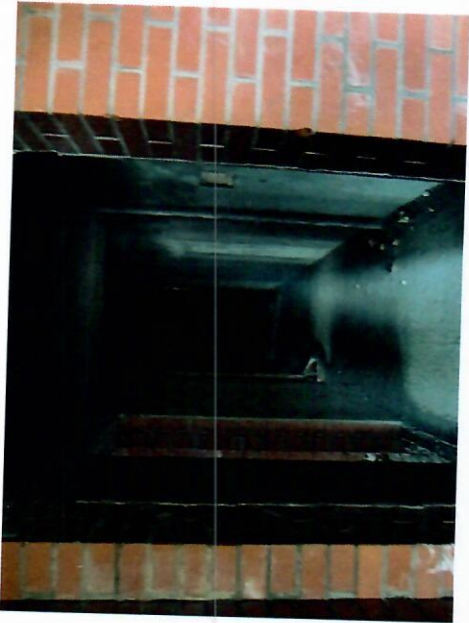
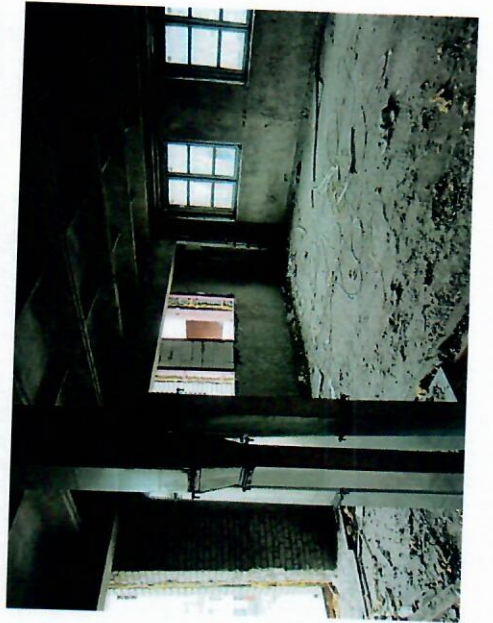


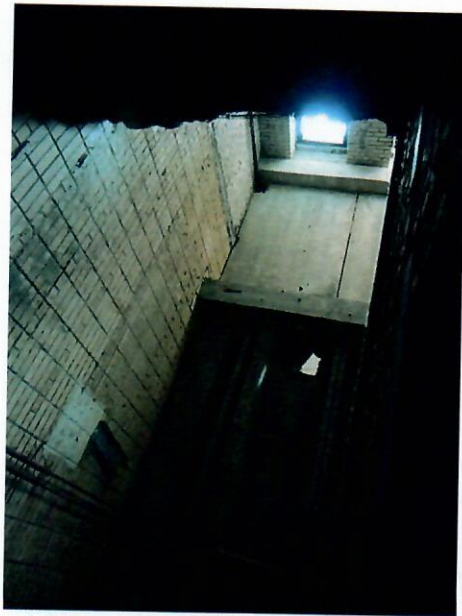
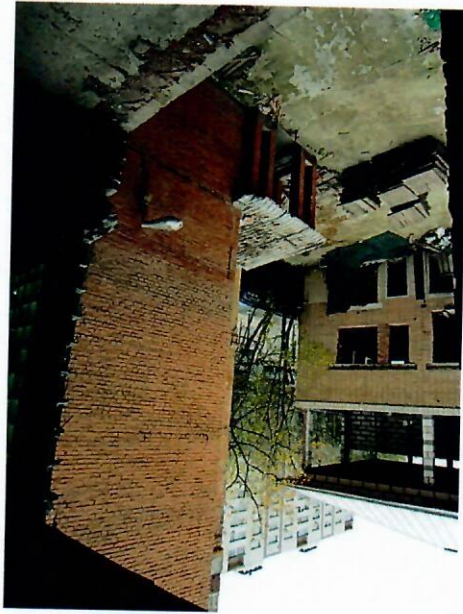
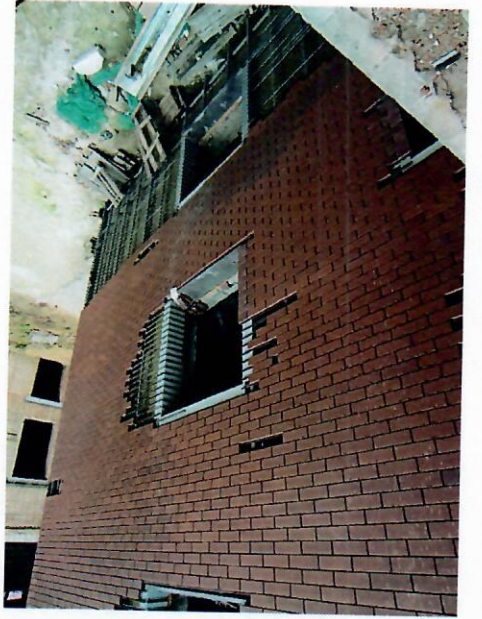
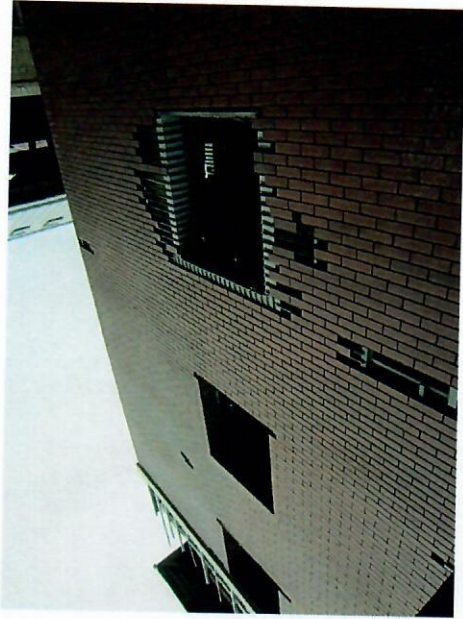
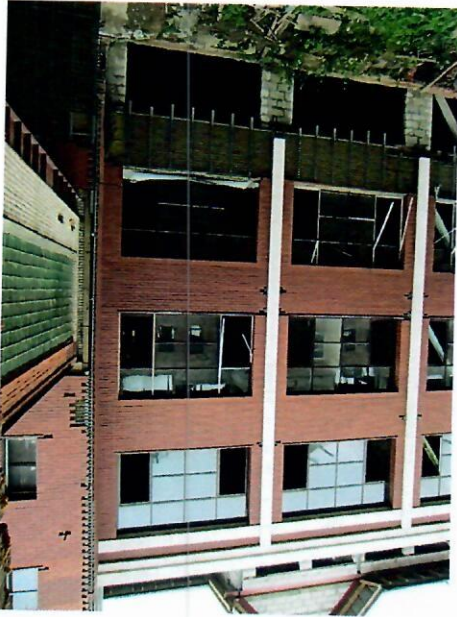


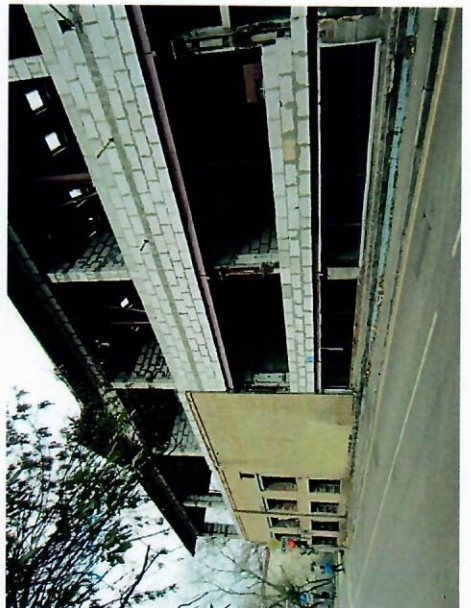


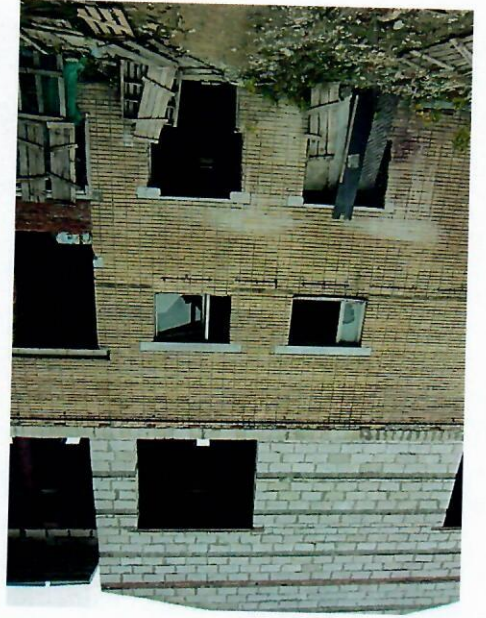
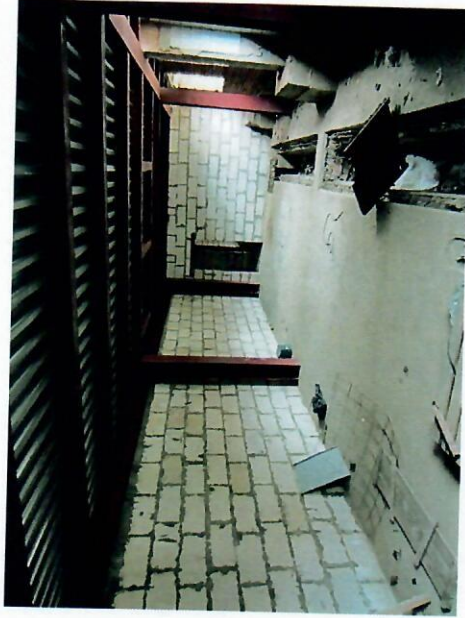
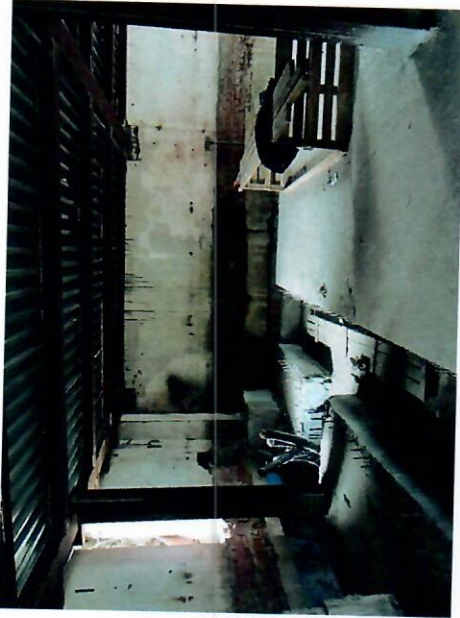
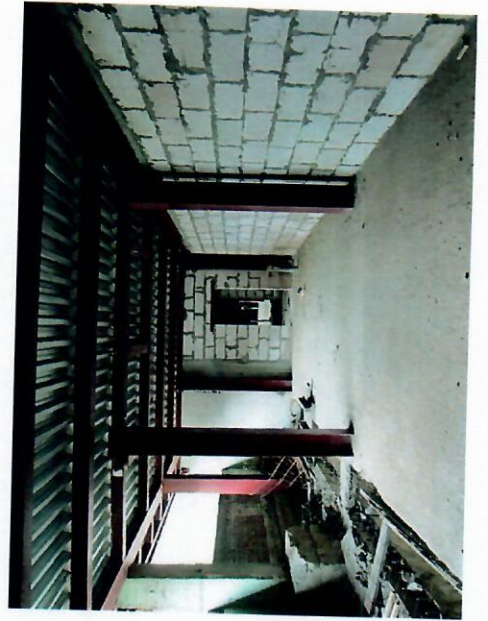
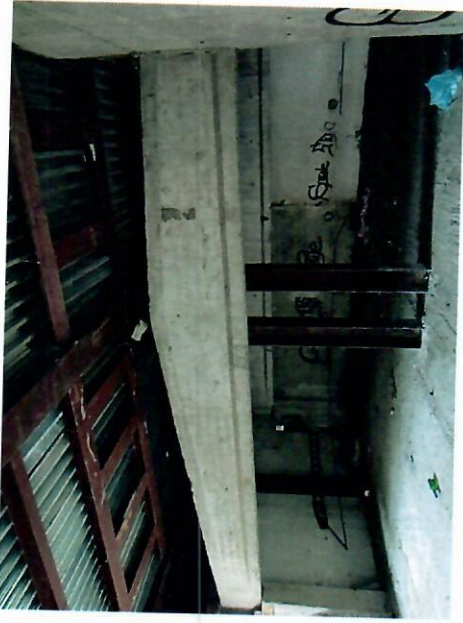


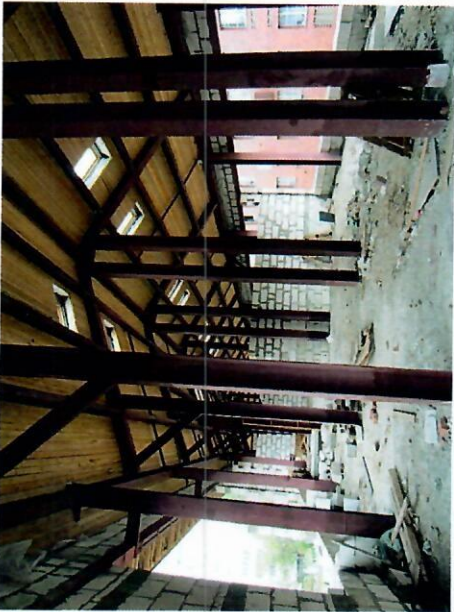
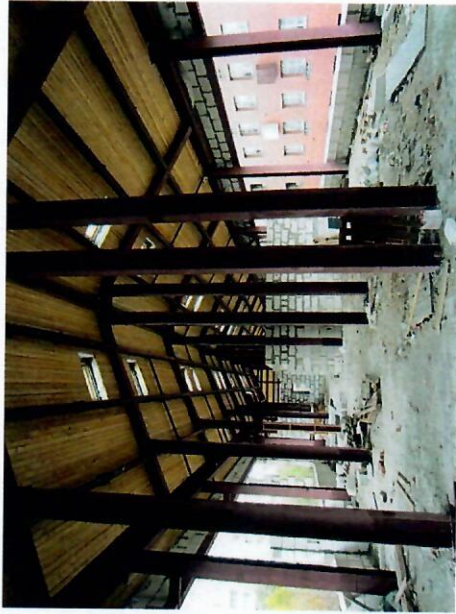


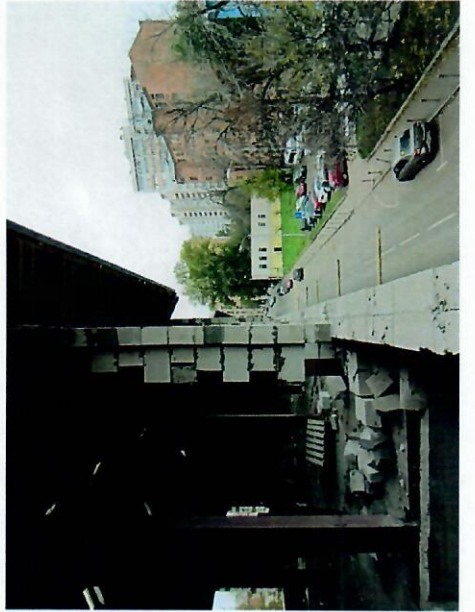
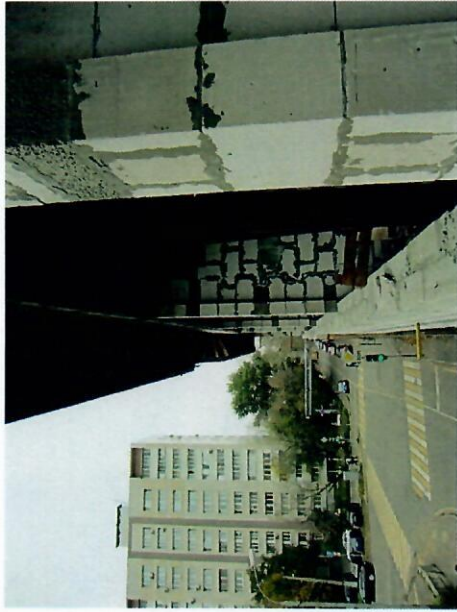
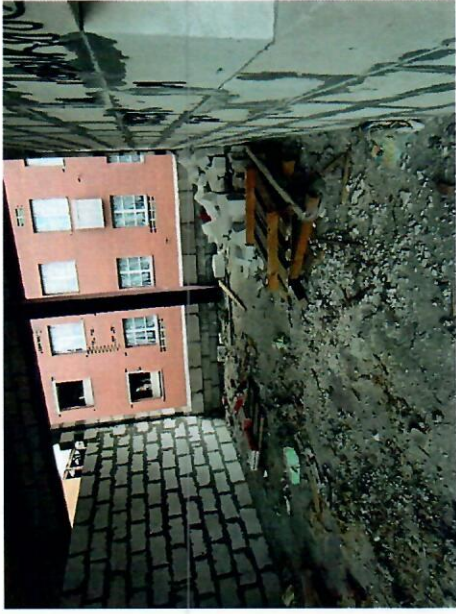


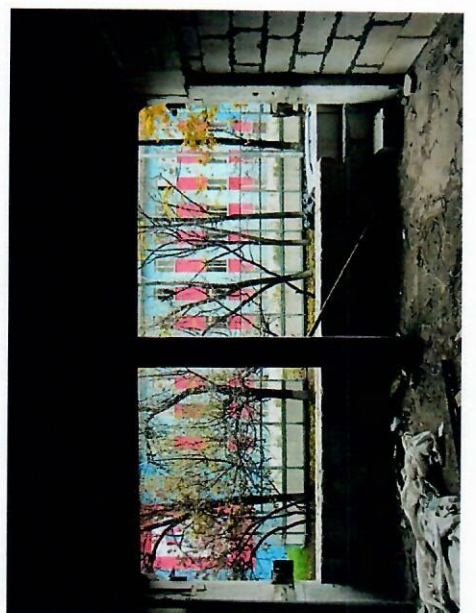
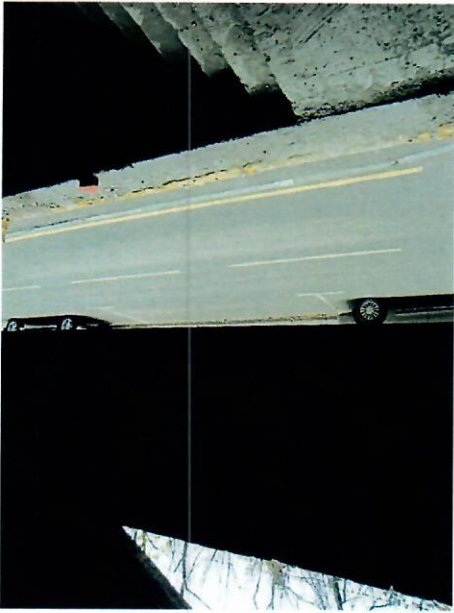


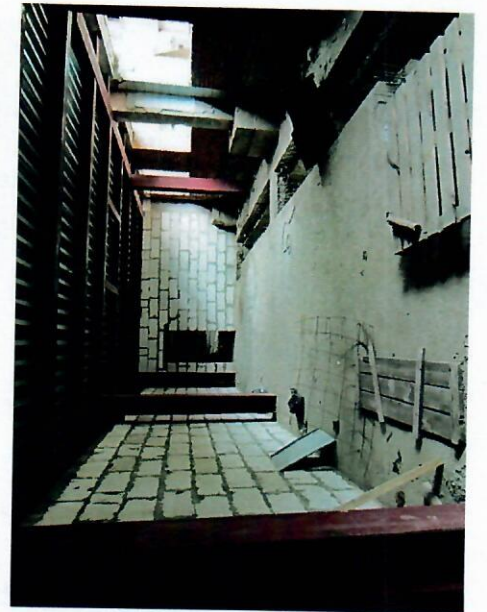


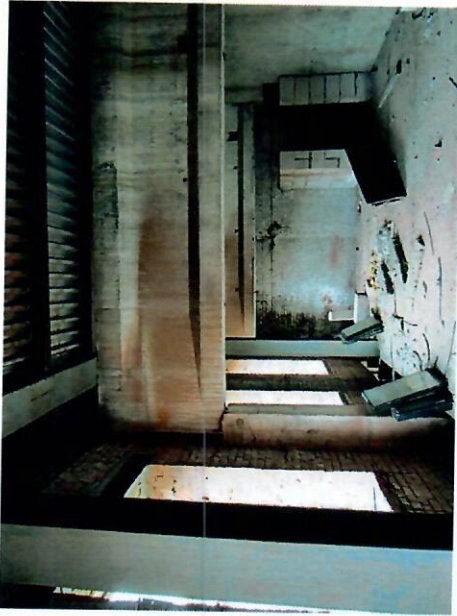
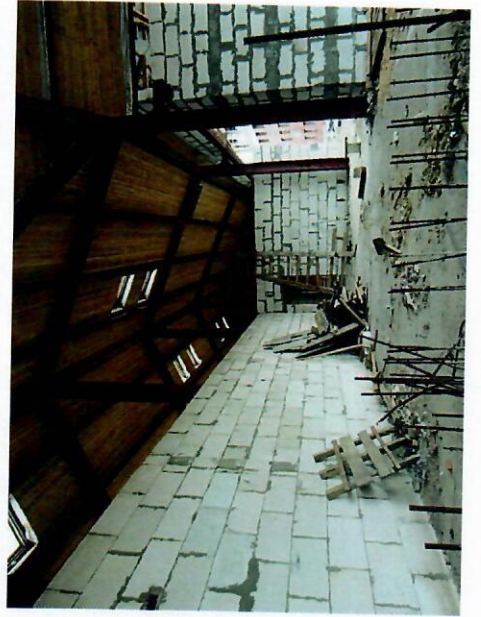


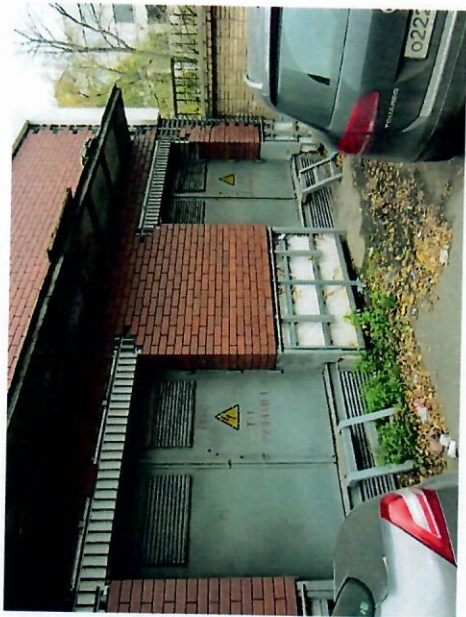


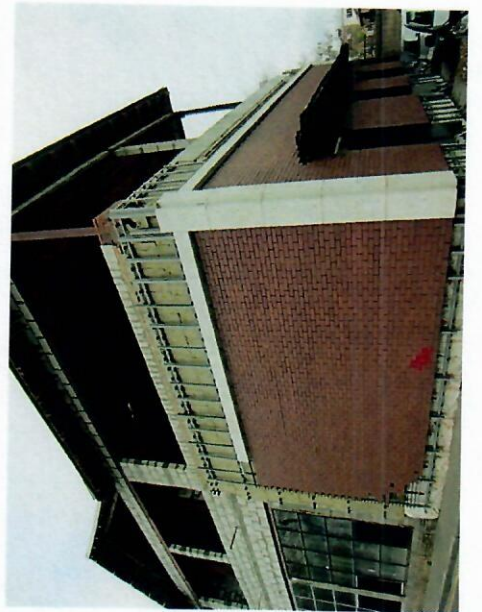
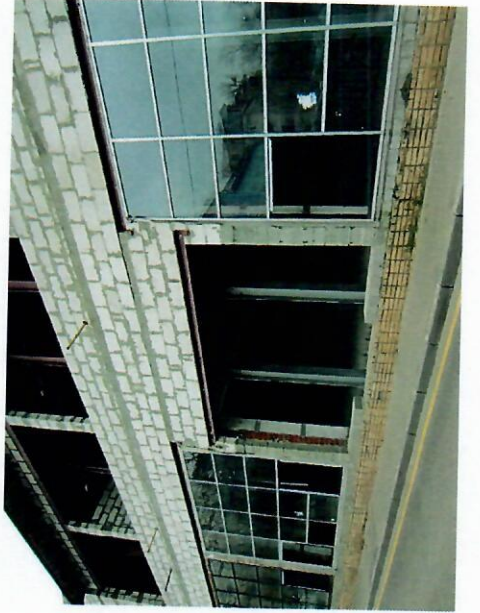


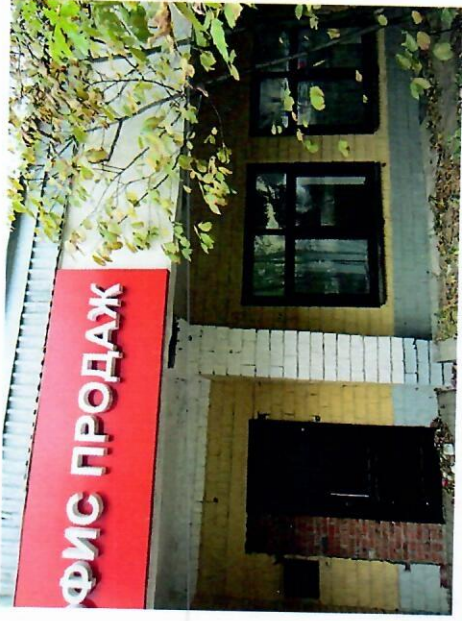




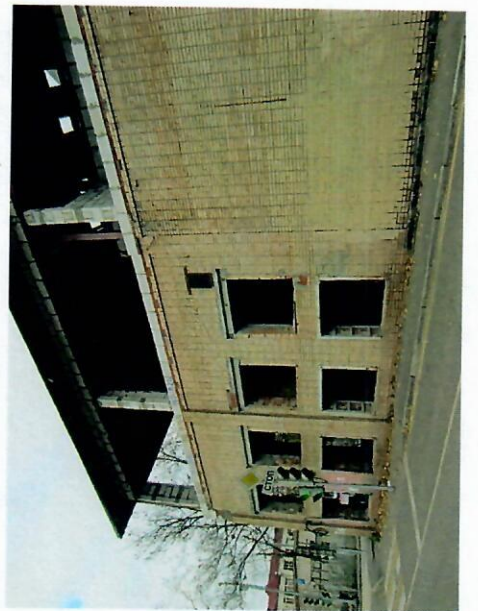
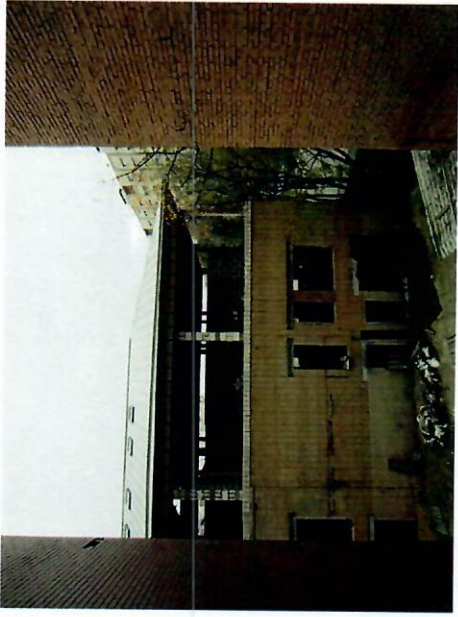












Код	0317001
Форма по ОКУД	по ОКПО
Вид деятельности	68.1
номер	1/И
дата	17.10.2016
Дата начала инвентаризации	17.10.2016
Дата окончания инвентаризации	15.12.2016
Вид операции	

АО "Типография "Новости" (ОГРН 1037739385090, ИНН 7701020015).

(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: - приказ, неоглашенное, районное

(исполненное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
1	15.12.2016

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Имущество: - Недвижимое имущество (Здания), находящееся в залоге у ОАО "Промсвязьбанк".

находящееся: - в собственности АО "Типография "Новости".

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованное)

Местоахождение: - Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46.

(юридический адрес)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на имущество сданы в бухгалтерию, и все имущество, поступившее на мою (нашу) ответственность, оприходовано, а выбывшее списано в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность имущества:

---	---	---	---
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)	(расшифровка подписи)
---	---	---	---
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)	(расшифровка подписи)
---	---	---	---
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)	(расшифровка подписи)

Итого по описи:

а) Количество порядковых номеров - 5 (Пять).

(протисью)

б) Общее количество единиц фактически - 5 (Пять).

(протисью)

в) На сумму фактически - --- (---) ---.

(протисью)

Все подчеты готов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи проверены.

Председатель комиссии:

Конкурсный управляющий

(должность)

М.А. Сергеев

(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

(должность)

(расшифровка подписи)

(должность)

(расшифровка подписи)

Все имущество, поименованное в настоящей инвентаризационной описи с. № 1 по № 5, комиссией проверено в натуре в моем (нашем) присутствии и внесено в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).
Имущество, перечисленное в описи, находится на моем (нашем хранении).

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность имущества:

(должность)

(расшифровка подписи)

(должность)

(расшифровка подписи)

(должность)

(расшифровка подписи)

15 декабря 2016 г.

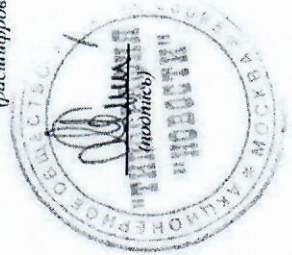
Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

Конкурсный управляющий

(должность)

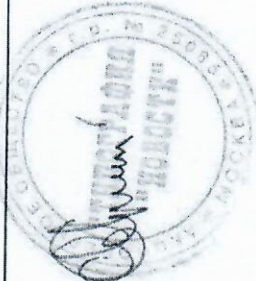
М.А. Сергеев

(расшифровка подписи)



Недвижимое имущество (Здания) АО "Типография "Новости", находящееся в залоге у ОАО "Промсвязьбанк".

№ п/п	Наименование, краткая характеристика, по выписке из ЕГРН.	2	3	Площадь, кв.м.	Обременение	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
						Кол-во, шт	Стоимость, руб.	Кол-во, шт	Балансовая стоимость, руб.
1	Наименование объекта: - Помещение. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 13402,3 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1903. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-945 от 10.07.2012г.	4	Россия, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1.	13 402,30	6 Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилого помещения и доли в праве аренды земельного участка) от 08.08.2012г. Кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) №0447-12-2-0 от 10.10.2012г.	1	--	9	10
2	Наименование объекта: - Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 3323,2 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 2. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1869. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-953 от 10.07.2012г.	3	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 2.	3 323,20	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г. Кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) №0447-12-2-0 от 10.10.2012г.	1	--	--	--
3	Наименование объекта: - Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 94,9 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 5. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1866. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-948 от 10.07.2012г.	94,90	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 5.	94,90	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г. Кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) №0447-12-2-0 от 10.10.2012г.	1	--	--	--
4	Наименование объекта: - Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 421,3 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 6. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1871. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-957 от 10.07.2012г.	421,30	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 6.	421,30	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г. Кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) №0447-12-2-0 от 10.10.2012г.	1	--	--	--
5	Наименование объекта: - Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 138,9 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10. Условный номер объекта: 77-77-11/147/2012-991 от 10.07.2012г.	138,90	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10.	138,90	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г. Кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) №0447-12-2-0 от 10.10.2012г.	1	--	--	--
Итого:		17 380,60		17 380,60		5	0,00	0	0,00



Конкурентный управляющий АО "Типография "Новости"

М.А. Сергеев

Код	0317001
Форма по ОКУД	
по ОКПО	
Вид деятельности	68.1
номер	1/И
дата	17.10.2016
Дата начала инвентаризации	17.10.2016
Дата окончания инвентаризации	15.12.2016
Вид операции	

АО "Типография "Новости" (ОГРН 1037739385090, ИНН 7701020015).
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, рапортованье
(неужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
3	15.12.2016

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Имущество: Права аренды земельных участков, находящиеся в залоге у ОАО "Промсвязьбанк".

находящиеся: в собственности АО "Типография "Новости".
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение: Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46.
(юридический адрес)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на имущество сланы в бухгалтерию, и все имущество, поступившее на мою (нашу) ответственность, оприходовано, а вышедшее списано в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность имущества:

---	---	---
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
---	---	---
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
---	---	---
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>

Итого по описи:

а) Количество порядковых номеров - 2 (два).

(пропись)

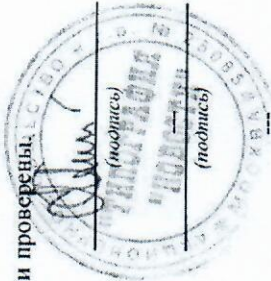
б) Общее количество единиц фактически - 2 (две).

(пропись)

в) На сумму фактически - --- (---) ---.

(пропись)

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи проверены:



Председатель комиссии: _____
(должность)

М.А. Сергеев
(расшифровка подписи)

Члены комиссии: ---
(должность)

(должность)

Все имущество, поименованное в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 2, комиссией проверено в натуре в моем (нашем) присутствии и внесено в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имеем (не имеем).
Имущество, перечисленное в описи, находится на моем (нашем хранении).

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность имущества:

(должность)

(должность)

(должность)

15 декабря 2016 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

Конкурсный управляющий
(должность)

15 декабря 2016 г.

М.А. Сергеев
(расшифровка подписи)



Права аренды земельных участков, предоставленных в аренду АО "Титнография "Новости" Московским земельным комитетом, находящиеся в залоге у ОАО "Промсвязьбанк".

№ п/п	Наименование, краткая характеристика, по данным договоров аренды земельных участков и данным публичной кадастровой карты.	3 Местонахождение земельного участка.	4 Договор аренды земельного участка (№, дата, срок действия)	5 Арендодатель	6 Площадь арендуемого участка	7 Кол-во шт.	8 Обременение
1	Доля в праве аренды земельного участка (6232/10000), составляющая 2586 кв.м., с кадастровым номером №77:01-0003015:5, общей площадью 4149 кв.м. Категория земель - Земли населённых пунктов. По данным Публичной Кадастровой Карты: - Разрешенное использование: - Для размещения производственных и административных зданий, стропиль, сооружений и обслуживающих их объектов. Разрешенное использование по документу: - Для эксплуатации части административно-производственного здания; эксплуатация здания под производственно-административные цели. Адресные ориентиры участка: - Россия, г. Москва, ул. Большая Почтовая, вл.7, строение 1.	Адресные ориентиры участка: - Россия, г. Москва, ул. Большая Почтовая, вл.7, строение 1.	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019175 от 16.08.2001г. Номер государственной регистрации договора аренды земельного участка №77-01/05-219/2001-3248 от 03.10.2001г. Срок действия: - 25 лет с даты государственной регистрации договора аренды земельного участка.	Московский земельный комитет.	2 586,00	1	Договор об ипотеке №И-2/0406-12-2-0 (Залог нежилого помещения и доли в праве аренды земельного участка) от 08.08.2012г. Кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) №0406-12-2-0 от 27.06.2012г.
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером №77:01-0003015:15, общей площадью 85 кв.м. Категория земель: - Земли населённых пунктов. По данным Публичной Кадастровой Карты: - Разрешенное использование: - Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Разрешенное использование по документу: - Для эксплуатации производственного здания. Адресные ориентиры участка: - Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, вл. 46, строение 10.	Адресные ориентиры участка: - Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, вл. 46, строение 10.	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019171 от 16.08.2001г. Номер государственной регистрации договора аренды земельного участка №77-01/05-219/2001-3249 от 05.10.2001г. Срок действия: - 25 лет с даты государственной регистрации договора аренды земельного участка.	Московский земельный комитет.	85,00	1	Договор об ипотеке №И1-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г. Кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) №0447-12-2-0 от 10.10.2012г.
Итого:					2 671,00	2	



Конкурсный управляющий АО "Титнография "Новости"

М.А. Сергеев

ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № Н-2/0406-12-2-0
(ЗАЛОГЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ДОЛИ В ПРАВЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)

Город Москва

«08» августа 2012 г.

Открытое акционерное общество «Промсвязьбанк», расположенное по адресу: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22 (зарегистрированное Центральным банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 28.09.07 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142), именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Начальника Управления оформления залоговых сделок ОАО «Промсвязьбанк» Соломатина Олега Владимировича (19 июня 1970 года рождения, место рождения г. Грозный, пол мужской, паспорт: 46 01 988474, выдан Отделом внутренних дел города Жуковского Московской области, 19 февраля 2002 года, код подразделения 502-005), действующего на основании Доверенности №1090 от «11» апреля 2012 года, удостоверенной Никифоровым Владимиром Николаевичем, нотариусом г. Москвы (запись в реестре № 1Б-8630 от «11» апреля 2012г.), с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Типография «Новости», место нахождения: Россия, город Москва, ул. Фридриха Энгельса, дом 46, зарегистрированное Государственным учреждением Московская регистрационная палата 22 августа 1994 года за № 025.085, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц Управлением МНС России по г. Москве «03» февраля 2003 года за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739385090, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 77 № 007079965, выдано «03» февраля 2003 года, ИНН 7701020015, КПП 770101001, в лице Генерального директора Ивановой Светланы Васильевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор ипотеки») о нижеследующем:

Статья I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог:

1.1.1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 9 561,5 (Девять тысяч пятьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м, кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/147/2012-945, расположенное по адресу: Россия, город Москва, ул. Большая Почтовая, дом 7, строение 1, а именно: Помещения этаж надстроенный – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал – комната Д; помещение I – комнаты с 1 по 34; помещение II – комната 1; помещение III – комнаты с 1 по 5; этаж I – комнаты Б, В, Г; помещение I – комнаты с 48 по 88; этаж 2 – комнаты Б,В,Г; помещение I – комнаты с 26 по 45; этаж 3 – комнаты Б,В,Г; помещение II – комнаты с 1 по 30; этаж 4 – комната Б; помещение II – комнаты с 22 по 51; этаж 5 – комнаты Б,В,Г; этаж 6 – комнаты Б,В,Г (далее - «Помещения»)

Помещение принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Распоряжение №1871-Р от «08» июля 1994 года Государственного комитета РФ по управлению государственным имуществом; Плана приватизации типографии издательства «НОВОСТИ» от «12» сентября 1994 года; Архивной справки от «09» июня 2012 года №12/04-907; Изменения к плану приватизации от «08» октября 1998 года №1282-р; Письма Департамента имущества города Москвы от «23» октября 2009 года №09/40615; Свидетельства на право собственности от «14» октября 1998 года серия 004053 №.00-02291/98

Право собственности Залогодателя на Помещение зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «10» июля 2012 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за №77-77-11/147/2012-945, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк серия 77-АО номер 218407, выданным «10» июля 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Ситуационный план Помещения с отображением контура (местоположения) Помещения в пределах земельного участка, на котором расположено Помещение, представлен в Кадастровом паспорте Помещения от «23» мая 2012 года, выданном ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ).

Оценка Помещения по соглашению Сторон составляет 276 521 764 (Двести семьдесят шесть миллионов пятьсот двадцать одна тысяча семьсот шестьдесят четыре) рубля.

1.1.2. Доля в праве аренды земельного участка (6232/10000), составляющая 2 586 (Две тысячи пятьсот восемьдесят шесть) кв.м, расположенного по адресу: Россия, город Москва, ул. Большая Почтовая, вл. 7, стр. 1, общая площадь земельного участка 4 149 (Четыре тысячи сто сорок девять) кв.м, кадастровый номер: 77:01:0003015:5, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для эксплуатации административно-производственных зданий и благоустройства территории (далее – «Право аренды» и «Земельный участок» соответственно).

Документы, подтверждающие право аренды Залогодателя на Земельный участок:

Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019175 от «16» августа 2001 года, заключенный в г. Москве между Залогодателем и Московским земельным комитетом, зарегистрированный «03» октября 2001 года Московским комитетом по регистрации прав за номером регистрации 77-01/05-219/2001-3248 (далее – «Договор аренды»),

Срок аренды **Земельного участка** в соответствии с **Договором аренды** составляет 25 лет.

Общая характеристика, план (чертеж, схема) границ, описание границ **Земельного участка** представлены в Кадастровой выписке о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) №77/501/12-25631, выданной «23» апреля 2012 года филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве.

Оценка **Права аренды** по соглашению **Сторон** составляет 12 804 765 (Двенадцать миллионов восемьсот четыре тысячи семьсот шестьдесят пять) рублей. Данная оценка является залоговой стоимостью **Права аренды**.

Согласие собственника **Земельного участка** на залог **Права аренды** не требуется. Залогодатель обязан уведомить собственника **Земельного участка**, право аренды, которого передается в залог по настоящему **Договору ипотеки**, о передаче в залог **Права аренды** Залогодержателю, с указанием в таком уведомлении существенных условий настоящего **Договора ипотеки**, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего **Договора ипотеки**.

1.1.3. Залог распространяется на неотделимые улучшения **Помещения**, которые в будущем может произвести Залогодатель в течение срока действия настоящего **Договора ипотеки**.

1.1.4. Далее **Помещение** и **Право аренды**, а также неотделимые улучшения **Помещения** совместно именуются «**Имущество**» либо «**Предмет залога**».

1.1.5. Прекращение **Права аренды** по любым основаниям, расторжение **Договора аренды**, признание **Договора аренды** незаключенным договором или же недействительной сделкой не влекут прекращения ипотеки на **Помещение**.

1.1.6. В случае продления срока **Договора аренды** или заключения **Договора аренды** на новых условиях Залогодатель обязуется не позднее 45 (сорока пяти) дней с момента пролонгации **Договора аренды** или заключения **Договора аренды** на новых условиях заключить дополнительное соглашение к настоящему **Договору ипотеки** о внесении изменений в описание предмета залога.

1.2. Общая оценка **Предмета залога** в целом по соглашению **Сторон** составляет 289 326 529 (Двести восемьдесят девять миллионов триста двадцать шесть тысяч пятьсот двадцать девять) рублей.

1.3. Залогодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего **Договора ипотеки** **Имущество** не является предметом залога по другому договору, свободно от долгов, не сдано в аренду, полностью оплачено Залогодателем, не продано, в споре или под арестом не состоит, не обременено градостроительными ограничениями, запретами и сервитутами, а также свободно от иных обременений и прав на него третьих лиц, за исключением обременения указанного в п. 1.3.1.

1.3.1. **Земельный участок** имеет следующее обременение:

- Аренда, номер государственной регистрации 77-01/05-219/2001-3248 дата регистрации «03» октября 2001 года, арендатор: ОАО «Типография «Новости».

- Аренда, номер государственной регистрации 77-01/05-11/2004-741 дата регистрации «30» сентября 2004 года, арендатор: ОАО «Издательство «Новости».

1.4. **Помещение** находится в нормальном состоянии, с учётом степени нормального износа.

1.5. Получено согласие уполномоченного на одобрение заключения настоящего **Договора ипотеки** органа на передачу в залог **Имущества**, что подтверждается Протоколом № 21 Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Типография «Новости» от 06 августа 2012 года.

Статья 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО, ОБЕСПЕЧИВАЕМОЕ ИПОТЕКОЙ

2.1. В соответствии с настоящим **Договором** **Предмет залога** передаётся в залог в обеспечение исполнения обязательств **Общества с ограниченной ответственностью «РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ» (ООО «РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ»)** (местонахождение: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13, пом. XI, комн.1, ОГРН: 1067758019504) (по тексту настоящего **Договора** — «**Должник**» или «**Заемщик**») по заключенному в г. Москве между Залогодержателем (по тексту настоящего **Договора** также — «**Кредитор**») и **Заемщиком** Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) № 0406-12-2-0 от «27» июня 2012 г., в редакции дополнительного соглашения № 1 от «27» июня 2012 года (по тексту настоящего **Договора** — «**Кредитный договор**» или «**Основной договор**»), в соответствии с которым **Кредитор** обязуется предоставить **Должнику** кредит, а **Должник** обязуется возратить **Кредитору** полученные денежные средства и уплатить проценты за пользование кредитом, а также иные платежи, предусмотренные **Кредитным договором**, на следующих условиях:

2.1.1. **Кредитор** открывает **Заемщику** Кредитную линию с Лимитом выдачи на следующие цели: финансирование ремонтных работ по проекту, в следующих размерах:

- в период с «27» июня 2012 г. по «02» июля 2012 г. (включительно) – 1 000,00 (Одна тысяча 00/100) долларов США;

- в период с «03» июля 2012 г. по «29» мая 2015 г. (включительно) - 17 850 000,00 (Семнадцать

миллионов восемьсот пятьдесят тысяч, 00/100) долларов США.

Заемщик имеет право получить отдельные Транши в рамках открытой кредитной линии в срок по «28» мая 2015 года, включительно. По истечении указанного срока Заемщик утрачивает право на получение кредита.

2.1.2. Выдача кредита осуществляется отдельными Траншами. Сумма Транша, дата получения Транша указывается Заемщиком в Заявлении о предоставлении Транша (далее – Заявление).

Под Траншем понимается часть кредита, которая предоставляется Кредитором Заемщику единовременно в рамках открытой кредитной линии.

2.1.3. Дата окончательного погашения задолженности (предусмотренная Кредитным договором дата, в которую Заемщиком должно быть осуществлено погашение задолженности по Кредитному договору в полном объеме) – «29» мая 2015 года.

2.1.4. Заемщик обязуется погашать Основной долг в следующие сроки:

- не позднее «30» апреля 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 17 770 000,00 (Семнадцать миллионов семьсот семьдесят тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «31» мая 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 17 690 000,00 (Семнадцать миллионов шестьсот девяносто тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «28» июня 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 17 610 000,00 (Семнадцать миллионов шестьсот десять тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «31» июля 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 17 530 000,00 (Семнадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «30» августа 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 17 450 000,00 (Семнадцать миллионов четыреста пятьдесят тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «30» сентября 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 17 370 000,00 (Семнадцать миллионов триста семьдесят тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «31» октября 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 17 116 000,00 (Семнадцать миллионов сто шестнадцать тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «29» ноября 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 16 862 000,00 (Шестнадцать миллионов восемьсот шестьдесят две тысячи, 00/100) долларов США;

- не позднее «31» декабря 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 16 608 000,00 (Шестнадцать миллионов шестьсот восемь тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «31» января 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 16 050 000,00 (Шестнадцать миллионов пятьдесят тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «28» февраля 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 15 492 000,00 (Пятнадцать миллионов четыреста девяносто две тысячи, 00/100) долларов США;

- не позднее «31» марта 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 14 934 000,00 (Четырнадцать миллионов девятьсот тридцать четыре тысячи, 00/100) долларов США;

- не позднее «30» апреля 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 14 376 000,00 (Четырнадцать миллионов триста семьдесят шесть тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «30» мая 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 13 818 000,00 (Тринадцать миллионов восемьсот восемнадцать тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «30» июня 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 13 260 000,00 (Тринадцать миллионов двести шестьдесят тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «31» июля 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 12 150 000,00 (Двенадцать миллионов сто пятьдесят тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «29» августа 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 11 040 000,00 (Одиннадцать миллионов сорок тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «30» сентября 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 9 930 000,00 (Девять миллионов девятьсот тридцать тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «31» октября 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 8 820 000,00 (Восемь миллионов восемьсот двадцать тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «28» ноября 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 7 710 000,00 (Семь миллионов семьсот десять тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «31» декабря 2014 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 6 600 000,00 (Шесть миллионов шестьсот тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «30» января 2015 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 5 490 000,00 (Пять миллионов четыреста девяносто тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «27» февраля 2015 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 4 380 000,00 (Четыре миллиона триста восемьдесят тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «31» марта 2015 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 2 920 000,00 (Два миллиона девятьсот двадцать тысяч, 00/100) долларов США;

- не позднее «30» апреля 2015 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 1 460 000,00 (Один миллион четыреста шестьдесят тысяч, 00/100) долларов США;

- в Дату окончательного погашения Задолженности (включительно) произвести полное погашение Основного долга.

При погашении Задолженности по Основному долгу в первую очередь погашается Задолженность по Траншу, имеющему более раннюю дату выдачи, если иное не указано в назначении платежа соответствующего расчетного документа **Заемщика**.

2.1.5. За пользование кредитом **Заемщик** уплачивает **Кредитору** проценты в размере 12,73 (Двенадцать целых семьдесят три сотых) процентов годовых.

2.1.5.1. Процентная ставка за пользование Кредитом в размере, установленном в п. 2.5 **Кредитного договора**, с учетом иных положений **Кредитного договора**, применяется в случае соблюдения условия по поддержанию Кредитового оборота в размере не менее 100 (Сто) процентов от объема выручки Клиента от реализации товаров (выполнении работ, оказании услуг) (далее – «Условие по поддержанию Кредитового оборота»), начиная с 61 (Шестьдесят один) календарного дня с даты предоставления первого Транша и в течение всего срока действия **Кредитного договора**.

В случае несоблюдения Условия по поддержанию Кредитового оборота по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с момента направления **Кредитором** **Заемщику** уведомления об увеличении процентной ставки в соответствии с пунктом 6.6. **Кредитного договора**, процентная ставка за пользование Кредитом увеличивается на 1 (Один) процент годовых относительно размера процентной ставки, действующего на момент увеличения размера процентной ставки в соответствии с пунктом 6.6. **Кредитного договора**. При этом уведомление об увеличении процентной ставки в соответствии с пунктом 6.6. **Кредитного договора** должно быть направлено **Заемщику** не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за Периодом 2, в котором произошло несоблюдение Условия по поддержанию Кредитового оборота.

В случае, если в любом из Периодов 2, следующих за Периодом 2, в котором произошло несоблюдение Условия по поддержанию Кредитового оборота, данное условие будет соблюдено, процентная ставка за пользование Кредитом уменьшается на 1 (Один) процент годовых относительно размера процентной ставки, действующего на момент уменьшения размера процентной ставки в соответствии с пунктом 6.6. **Кредитного договора**. Дата изменения процентной ставки указывается **Кредитором** в уведомлении о снижении процентной ставки и должна приходиться на период с 6 (Шестого) по 15 (Пятнадцатое) число месяца, следующего за Периодом 2, в котором Условие по поддержанию Кредитового оборота было соблюдено. Уведомление о снижении процентной ставки направляется **Кредитором** **Заемщику** не позднее даты, следующей за датой снижения процентной ставки в соответствии с пунктом 6.6. **Кредитного договора**.

Положения пункта 6.6. **Кредитного Договора** об увеличении процентной ставки в связи с несоблюдением Условия по поддержанию Кредитового оборота применяются по усмотрению **Кредитора**.

Положения пункта 6.6. **Кредитного Договора** об уменьшении размера процентной ставки в связи с соблюдением Условия по поддержанию Кредитового оборота применяются по усмотрению **Кредитора** только в

случае применения Кредитором положений пункта 6.6. Кредитного Договора об увеличении размера процентной ставки в связи с несоблюдением Условия по поддержанию Кредитового оборота.

Уведомление об изменении процентной ставки в соответствии с пунктом 6.6. Кредитного Договора направляется Заемщику в порядке, предусмотренном Кредитным Договором.

Изменение размера процентной ставки в соответствии с пунктом 6.6. Кредитного Договора происходит независимо от изменения размера процентной ставки в соответствии с иными положениями Кредитного Договора.

2.1.6. В течение всего срока действия Кредитного договора Кредитор имеет право в одностороннем внесудебном порядке без оформления дополнительного соглашения к Кредитному договору уменьшать размер процентной ставки за пользование кредитом. Размер процентной ставки уменьшается с даты, указанной в письменном уведомлении Кредитора, направленном Заемщику в порядке, установленном Кредитным договором, но в любом случае не ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с момента направления Заемщику указанного письменного уведомления.

В случае уменьшения процентной ставки обязательства Заемщика считаются обеспеченными залогом в соответствии с настоящим Договором в измененном виде.

2.1.7. В течение всего срока действия Кредитного договора Кредитор имеет право в одностороннем внесудебном порядке без оформления дополнительного соглашения к Кредитному договору увеличивать размер процентной ставки за пользование кредитом, в том числе, но не исключительно, в случае принятия Банком России решений по увеличению ставки рефинансирования и/или в случае увеличения средних процентных ставок кредитных организаций России по краткосрочным кредитам в долларах США или Евро, публикуемых в официальных источниках информации Банка России. При этом размер процентной ставки в результате ее увеличения Кредитором в соответствии с настоящим пунктом в любом случае не может превышать увеличенную в 2 (Два) раза процентную ставку, установленную по соглашению Кредитора и Заемщика. Размер процентной ставки увеличивается с даты, указанной в письменном уведомлении Кредитора, направленном Заемщику в порядке, установленном Кредитным договором, но в любом случае не ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с момента направления Заемщику указанного письменного уведомления.

В случае увеличения процентной ставки обязательства Заемщика считаются обеспеченными залогом в соответствии с настоящим Договором в измененном виде.

2.1.8. Проценты начисляются на сумму задолженности по основному долгу за период со дня, следующего за днем предоставления первого Транша, по дату фактического погашения задолженности по Кредитному договору, но в любом случае не позднее Даты окончательного погашения задолженности, а в случае полного досрочного истребования Кредитором Текущей задолженности по кредиту - не позднее Даты досрочного погашения, исходя из фактического количества календарных дней в соответствующем календарном месяце и действительного числа календарных дней в году.

Под Датой досрочного погашения понимается дата, не позднее которой Заемщик обязан погасить Текущую задолженность по кредиту в случае ее досрочного истребования Кредитором в соответствии с условиями Кредитного договора.

Под Текущей задолженностью по кредиту понимается задолженность Заемщика по основному долгу, срок погашения которой не истек.

2.1.9. Первый Процентный период начинается со дня, следующего за днем предоставления кредита, и заканчивается в последний день календарного месяца предоставления кредита. Продолжительность каждого последующего Процентного периода за исключением последнего будет соответствовать фактическому количеству дней в каждом последующем календарном месяце.

Последний Процентный период заканчивается в Дату окончательного погашения задолженности, включительно.

В случае полного досрочного истребования Кредитором Текущей задолженности по кредиту последний Процентный период заканчивается в Дату досрочного погашения.

В случае полного досрочного погашения Текущей задолженности по кредиту по инициативе Заемщика последний Процентный период заканчивается в дату такого погашения.

Проценты, начисленные за каждый Процентный период, за исключением последнего, уплачиваются Заемщиком не позднее последнего рабочего дня соответствующего Процентного периода.

Проценты, начисленные за последний Процентный период, уплачиваются Заемщиком не позднее Даты окончательного погашения задолженности, а в случае полного досрочного истребования Кредитором Текущей задолженности по кредиту - не позднее Даты досрочного погашения.

В случае полного досрочного погашения Текущей задолженности по кредиту по инициативе Заемщика проценты за последний Процентный период уплачиваются Заемщиком в дату такого погашения.

Под Процентным периодом понимается каждый из временных отрезков, приходящихся на период времени со дня, следующего за днем предоставления кредита, по Дату окончательного погашения задолженности, продолжительность которых устанавливается в соответствии с условиями Кредитного договора в целях определения сроков уплаты процентов за пользование кредитом.

2.1.10. Кредитор вправе досрочно закрыть неиспользованный Лимит выдачи и/или потребовать полного или частичного досрочного погашения Текущей задолженности по кредиту и уплаты процентов в случаях, установленных в Кредитном договоре, которые известны Залогодателю. В этом случае обязательства Заемщика также являются обеспеченными залогом в соответствии с настоящим Договором.

2.1.11. Пеня за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств, предусмотренных Кредитным договором, по возврату Основного долга и/или уплате процентов за пользование Кредитом и/или других платежей Кредитору — 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента за каждый день просрочки от несвоевременно уплаченной суммы.

В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Заемщиком обязательства, установленного в п. 12.4.14 Кредитного договора, по заключению и обеспечению заключения договоров, обеспечивающих исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору, Заемщик по требованию Кредитора уплачивает Кредитору пени в 0,05 (Ноль целых и пять сотых) процента за каждый день просрочки от суммы Задолженности по Основному долгу.

2.1.12. Заемщик уплачивает Кредитору Комиссию за открытие Кредитной линии в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от максимальной суммы Лимита выдачи, что составляет 89 250,00 (Восемьдесят девять тысяч двести пятьдесят 00/100) долларов США, одновременно в день заключения Кредитного договора.

Сумма Комиссии за открытие кредитной линии не зависит от суммы полученных и использованных Заемщиком Траншей, а также даты закрытия Неиспользованного лимита выдачи, в том числе по инициативе Кредитора.

2.1.13. Иные обязательства Заемщика, обеспечиваемые настоящим Договором, установлены в Кредитном договоре, а также дополнительных соглашениях к нему, заключенных сторонами во изменение или дополнение условий Кредитного договора, являющихся неотъемлемыми частями Кредитного договора.

Статья 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

3.1. Залогодатель вправе:

3.1.1. использовать Имущество в соответствии с его назначением. При пользовании Имуществом Залогодатель не должен допускать ухудшения Имущества и уменьшения его стоимости.

3.1.2. только при наличии предварительного письменного согласия Залогодержателя и на условиях, указанных Залогодержателем в таком согласии:

3.1.2.1. передавать Имущество внаём/в аренду, в безвозмездное пользование, в последующий залог третьему лицу, предоставлять третьим лицам право ограниченного пользования Имуществом, продавать, дарить, обменивать, вносить его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом распоряжаться Имуществом;

3.1.2.2. осуществлять преобразование Имущества (перепланировку, переустройство, реконструкцию, разделение, объединение, изменение назначения, выкуп, возведение зданий и сооружений и т.д.). В случае всякого преобразования Имущества ипотека сохраняется и распространяется на преобразованный (вновь образованные) объект(-ы) недвижимости.

3.1.2.3. оформлять право собственности на Земельный участок. При этом ипотека по настоящему Договору ипотеки распространяется на Земельный участок/долю Залогодателя в праве собственности на Земельный участок.

3.2. Залогодатель обязан:

3.2.1. осуществлять своими силами и за свой счет все предусмотренные законодательством фактические и юридические действия, необходимые для государственной регистрации Договора ипотеки, а также последующих дополнительных соглашений к нему в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации не позднее 45 (Сорока пяти) дней с даты подписания Договора ипотеки (дополнительного соглашения к нему), в том числе представить настоящий Договор ипотеки (дополнительное соглашение к нему) и все необходимые для государственной регистрации документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 15 (Пятнадцати) дней с даты подписания настоящего Договора ипотеки (дополнительного соглашения к нему).

Если Залогодателю Залогодержателем выдается доверенность, предусматривающая право Залогодателя на подачу документов на государственную регистрацию и получение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оригинала зарегистрированного Договора ипотеки (дополнительного соглашения к нему) (экземпляра Залогодержателя) - не позднее 15 (пятнадцати) дней с даты подписания настоящего Договора ипотеки (дополнительного соглашения к нему) представить Залогодержателю соответствующую расписку, подтверждающую факт подачи документов на регистрацию, а в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора ипотеки (дополнительного соглашения к нему) передать Залогодержателю по акту приема-передачи/на основании расписки один экземпляр (оригинал) Договора ипотеки (дополнительного соглашения к нему) с отметкой, удостоверяющей надлежащую государственную регистрацию Договора ипотеки (дополнительного соглашения к нему);

3.2.2 обеспечить страхование **Имущества** с соблюдением следующих условий:

3.2.2.1. **Имущество** должно быть застраховано в течение всего срока действия **Основного договора**;

3.2.2.2. договор страхования **Имущества** должен быть заключён со страховой организацией, отвечающей требованиям **Залогодержателя**, в соответствии с требованиями **Залогодержателя** к условиям страхования (в том числе к условиям договоров страхования (страховых полисов)) при осуществлении страхования;

3.2.2.3. срок действия каждого из заключаемых договоров страхования **Имущества** должен быть не менее срока, установленного **Основным договором** для полного его исполнения, увеличенного на один месяц; В течение срока действия **Основного договора** **Залогодатель** вправе заключать на условиях, предусмотренных настоящим **Договором ипотеки**, новый договор страхования **Имущества**, в том числе с иной страховой организацией, отвечающей требованиям **Залогодержателя**.

3.2.2.4. страховая сумма устанавливается в размере не менее общей суммы возможной задолженности по **Основному договору** (общая сумма долга не включает платежи, связанные с несоблюдением **Должником** условий **Основного договора**), но не более действительной стоимости **Имущества** в месте его нахождения в день заключения договора страхования;

3.2.2.5. страховые риски – утрата и повреждение **Имущества**, а также утрата права собственности на **Имущество** (титульное страхование);

3.2.2.6. страховая премия уплачивается ежегодно.

3.2.2.7. франшиза не допускается;

3.2.2.8. в соответствии с договором страхования **Залогодержатель** должен являться выгодоприобретателем, при этом **Залогодатель** обязан:

- в течение 10 (Десяти) дней после подписания настоящего **Договора ипотеки** подписать и предоставить **Залогодержателю** договор страхования (страховой полис);

- предоставить **Залогодержателю** соответствующий договор (полис, дополнительное соглашение) при продлении срока действия договора страхования на следующий год или внесении изменений в него, а также при заключении нового договора страхования в течение 10 (Десяти) дней после подписания соответствующего договора или дополнительного соглашения;

- своевременно уплачивать страховую премию / страховые взносы по договору страхования и предоставлять **Залогодержателю** доказательства уплаты страховой премии / страховой взноса (оригиналы платежных документов) не позднее 10 (Десяти) дней с момента, когда в соответствии с договором страхования должна быть уплачена страховая премия / страховой взнос;

- уведомлять **Залогодержателя** об увеличении страхового риска, о наступлении страхового случая, а также об иных событиях, о которых в соответствии с договором страхования **Залогодатель** обязан уведомлять страховщика. **Залогодатель** обязан уведомить **Залогодержателя** о наступлении каждого из таких событий не позднее следующего дня после наступления соответствующего события;

- в течение всего срока действия настоящего **Договора ипотеки** не изменять указанные в настоящем **Договоре ипотеки** условия договоров (полисов) страхования **Имущества**, в том числе не изменять выгодоприобретателя, за исключением случая, когда **Залогодатель** стало известно о передаче прав **Залогодержателя** другой организации.

3.2.2.9. Страховые выплаты (страховое возмещение) по рискам, выгодоприобретателем по которым является **Залогодержатель**, перечисляются страховой организацией на счет **Залогодержателя**. По согласованию с **Залогодержателем** (после получения **Залогодержателем** соответствующего заявления **Залогодателя**) допускается направление страховой выплаты (страхового возмещения) на устранение ущерба, причиненного **Предмету залога**.

3.2.2.10. Платежи, поступающие в качестве страховых выплат (страховое возмещение) в пользу **Залогодержателя** направляются **Залогодержателем** на погашение задолженности **Заемщика** по **Основному договору**. В случае если страховое возмещение превышает размер задолженности **Заемщика** по **Основному договору**, то разница между страховым возмещением и суммой задолженности **Заемщика** по **Основному договору** возвращается **Залогодателью** на основании соответствующего заявления.

3.2.2.11. Обязательства **Залогодателя** по страхованию **Имущества** считаются надлежащим образом исполненными, если действующий договор страхования **Имущества** отвечает указанным выше требованиям, действовавшим на дату его заключения или на дату продления срока действия договора страхования (если договор страхования был продлен)

3.2.3 поддерживать **Имущество** в надлежащем состоянии и нести расходы по содержанию **Имущества**, в том числе (но не исключительно) своевременно и в полном объеме оплачивать все коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией **Имущества**.

3.2.4 предпринимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности **Имущества** и/или защиты его от посягательств третьих лиц, в том числе;

3.2.4.1. оборудовать **Имущество** охранной и пожарной сигнализацией и поддерживать указанные сигнализации в исправном состоянии;

3.2.4.2. своевременно проводить текущий и капитальный ремонт Помещения или здания, в котором расположено Помещение;

3.2.4.3. поддерживать в исправном состоянии системы отопления, водоснабжения, электроснабжения, иные системы, соблюдать правила противопожарной безопасности;

3.2.4.4. привлечь Залогодержателя к участию в деле при предъявлении к Залогодателю соответствующих исков в суде, арбитражном суде или третейском суде, в том числе в случае принятия судом заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом);

3.2.4.5. истребовать Имущество из чужого незаконного владения в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае выбытия Имущества из владения Залогодателя, предъявив соответствующий иск не позднее 30 (Тридцати) дней со дня, когда Залогодатель узнал или должен был узнать о таком выбытии;

3.2.4.6. письменно уведомить Залогодержателя о производстве капитального ремонта Имущества не позднее 3 (Трех) рабочих дней до начала капитального ремонта;

3.2.4.7. представлять Залогодержателю или его представителю по требованию в письменной форме сведения о техническом состоянии Имущества не чаще одного раза в три месяца, а также заключение технической экспертизы, в том числе в следующих случаях (но не исключительно): при разработке проекта реконструкции, после реконструкции / перепланировки / переустройства, перед капитальным ремонтом Предмета залога, в случае повреждения Предмета залога в результате воздействия внешних факторов (пожар, наводнение, ДТП, падение воздушного судна и др); при появлении неравномерной осадки, изломов и трещин в фундаменте и стенах, деформаций, других видимых дефектов (для подтверждения возможности последующего использования Предмета залога по назначению).

3.2.4.8. в случае реальной угрозы утраты/гибели или повреждения Имущества, появления обременений и/или ограничений Имущества уведомить об этом Залогодержателя не позднее следующего рабочего дня после того, как Залогодателю стало известно о возникновении такой угрозы/обременения и/или ограничения. Под реальной угрозой утраты/гибели или повреждения Имущества Стороны понимают:

- появление трещин или иных повреждений в стенах, крыше, фундаменте, перекрытиях Помещения или здания, в котором расположено Помещение;
- вынесение органами пожарного надзора, санэпиднадзора, архнадзора и/или иными государственными органами предписаний об устранении нарушений правил противопожарной безопасности, градостроительного законодательства, СНиП, СанПиН и иных правил содержания Имущества;
- признание Помещения или здания, в котором расположено Помещение, аварийным;
- вынесение государственными органами и/или органами местного самоуправления решений о сносе или реконструкции Помещения или здания, в котором расположено Помещение;
- предъявление любыми лицами Залогодателю требований о признании за ними права собственности и иных прав на заложенное Имущество, о его изъятии (истребовании) или обременении Имущества и любых иных требований;
- предъявление любыми лицами в суд, арбитражный суд или третейский суд исков о признании права собственности на Имущество третьих лиц, о признании Помещения или здания, в котором расположено Помещение, самовольной постройкой, об изъятии (истребовании) или об обременении Имущества, о признании сделки, на основании которой у Залогодателя возникло право собственности на Имущество недействительной или незаключенной, о признании ненормативных правовых актов государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, на основании которых у Залогодателя возникло право собственности на Имущество недействительными, а также любых иных исков, удовлетворение которых может привести к утрате Залогодателем права собственности на Имущество;
- выбытие Имущества из владения Залогодателя;

3.2.5 обеспечить Залогодержателю и/или его представителю возможность беспрепятственного прохода (доступа) на место нахождения Имущества и/или доступа к Имуществу (в том числе обеспечить оформление соответствующего пропуска на лицо, указанное Залогодержателем, на весь период действия настоящего Договора ипотеки, если беспрепятственный проход (доступ) на место нахождения Имущества и/или доступ к Имуществу осуществляется по пропускной системе), в любое рабочее время Залогодержателя, а при необходимости в согласованное с Залогодателем нерабочее время;

3.2.6 в случае уменьшения по каким-либо причинам стоимости Имущества передать Залогодержателю дополнительное право залога на иное имущество, стоимостью эквивалентной сумме, на которую уменьшилась стоимость Имущества, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента возникновения указанных причин;

3.2.7 Последующая ипотека Имущества в пользу третьих лиц допускается только с письменного согласия Залогодержателя, при этом после заключения последующего договора об ипотеке изменение настоящего Договора ипотеки, влекущее обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по настоящему Договору ипотеки, допускается без согласия залогодержателя по последующему договору об ипотеке.

3.2.8 в письменном виде информировать Залогодержателя:

- о принятии уполномоченным органом управления Залогодателя решения о реорганизации или

ликвидации Залогодателя в течение 2 (Двух) дней с даты принятия соответствующего решения; о принятии судом заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) в течение 2 (Двух) дней с момента принятия указанного заявления; об изменении фактического местонахождения и/или почтового адреса, банковских реквизитов, полномочий руководителей (органов управления), а также изменениях в составе органов управления, участников (акционеров) Залогодателя в течение 2 (Двух) дней с даты наступления соответствующего события;

- о проведении общего собрания участников (акционеров) Залогодателя, в повестке дня которого будут рассматриваться вопросы о реорганизации, ликвидации или уменьшении уставного капитала Залогодателя и другие вопросы, способные негативно повлиять на выполнение Залогодателем обязательств по Договору ипотеки - не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты проведения общего собрания участников (акционеров) Залогодателя.

3.2.9 предоставлять Залогодержателю документы, подтверждающие внесение изменений в учредительные документы Залогодателя, в течение 7 (Семи) дней с даты вступления в силу таких изменений.

3.2.10 ежеквартально, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем предоставления отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодержателю в зависимости от применяемой системы налогообложения, следующие формы бухгалтерской и налоговой отчетности за истекший отчетный период (копии с отметкой налогового органа о принятии либо с приложением копии документа, подтверждающего их направление в налоговый орган, заверенные подписью уполномоченного лица и оттиском печати Залогодателя):

- копию бухгалтерского баланса (Форма № 1), отчета о финансовых результатах и справки к нему (Форма № 2);

- копию налоговой декларации по единому налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения;

- копию налоговой декларации по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности;

- копию книги учета доходов и расходов, кассовой книги за соответствующий период;

- расшифровку задолженности по кредитам и займам с указанием наименований кредиторов/займодавцев, сумм по договорам, дат заключения договоров, дат погашения задолженности, размера задолженности на дату предоставления вышеуказанных сведений, процентных ставок и предоставленного обеспечения, заверенные подписью уполномоченного лица и оттиском печати Залогодателя.

3.2.11 в отношении действующих и вновь заключаемых с письменного согласия Залогодержателя договоров аренды Имуущества:

3.2.11.1. уведомить в письменной форме арендатора(-ов) по действующим договорам аренды Имуущества о заключении Договора ипотеки с обязательным указанием в уведомлении на обязанность арендатора (-ов) обеспечить Залогодержателю и/или его представителю возможность беспрепятственного прохода (доступа) на место нахождения Имуущества и доступа к Имууществу в любое рабочее время Залогодержателя, а при необходимости в нерабочее время, и предоставить Залогодержателю подтверждение получения арендатором(-ами) такого уведомления в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора ипотеки;

3.2.11.2. заключить к действующим договорам аренды Имуущества дополнительное соглашение о следующем/включить во вновь заключаемые договоры аренды Имуущества следующие условия (и обеспечить наличие в договорах аренды Имуущества нижеуказанных условий в течение всего срока действия Основного договора):

- срок аренды: не более срока возврата кредита по **Основному договору**,
- без возможности автоматического возобновления срока действия договора аренды по истечении первоначального срока;

- срок действия договора аренды, а также размер арендной платы не может изменяться без письменного согласия Залогодержателя;

- Залогодатель как арендодатель не вправе требовать от арендатора досрочного исполнения обязательств по внесению арендной платы, а арендатор не вправе досрочно исполнять обязательства по уплате арендной платы;

- Залогодатель как арендодатель и арендатор гарантируют, что на дату заключения указанного договора/дополнительного соглашения обязательства арендатора по уплате арендной платы досрочно не исполнены;

- арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Залогодержателя передавать Предмет залога полностью либо частично в субаренду/перенаём, а также иным способом распоряжаться Предметом залога;

- Залогодатель как арендодатель вправе отказаться от исполнения соответствующего договора аренды в одностороннем порядке в любое время, в том числе в случае обращения Залогодержателем взыскания на Предмет залога, при этом права арендатора по договору аренды прекращаются с даты вступления в силу решения суда об обращении взыскания на Предмет залога либо с даты перехода права

собственности на Предмет залога к Залогодержателю либо третьему лицу в результате реализации Предмета залога во внесудебном порядке. Залогодатель обязуется уведомить арендатора в письменной форме об обращении взыскания на Предмет залога не позднее 2 (двух) дней с даты вступления в законную силу судебного решения об обращении взыскания на Предмет залога либо с даты перехода права к Залогодержателю либо третьему лицу в результате реализации Предмета залога во внесудебном порядке, а арендатор в течение 7(семи) дней с момента такого уведомления обязуется освободить Предмет залога, а также подписать и представить Залогодателю все документы и осуществить все действия, необходимые в соответствии с действующим законодательством для государственной регистрации прекращения права аренды по договору аренды (наличие данного условия в договоре аренды требуется, если ставка арендной платы по договору аренды Предмета залога устанавливается ниже рыночных условий).

• указанное дополнительное соглашение к договору аренды Имушества/вновь заключаемый с письменного согласия Залогодержателя договор аренды Имушества подлежат обязательному предварительному согласованию с Залогодержателем и не может быть изменено или расторгнуто без его согласия.

3.2.11.3. предоставить Залогодержателю надлежаще заверенную копию дополнительного соглашения к договору аренды, заключенного в соответствии с условиями настоящего Договора ипотеки, в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания дополнительного соглашения к договору аренды, не подлежащему государственной регистрации, или с даты государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды, подлежащему государственной регистрации.

3.2.11.4. в случае, когда после заключения настоящего Договора ипотеки Залогодержатель дал согласие на передачу Имушества в аренду, до заключения договора аренды предоставить Залогодержателю проект договора аренды на согласование, после чего в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания договора аренды, не подлежащего государственной регистрации, или с даты государственной регистрации договора аренды, подлежащего государственной регистрации, предоставить надлежаще удостоверенную копию заключенного договора аренды.

3.2.11.5. Залогодатель не вправе:

- требовать от арендатора(-ов) Имушества досрочного исполнения обязательств полностью или частично;
- без письменного согласования с Залогодержателем изменять сроки договоров аренды, а также размер арендной платы.

3.2.12 в отношении действующих и вновь заключаемых с письменного согласия Залогодержателя договоров безвозмездного пользования Имушеством:

3.2.12.1. в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Договора ипотеки уведомить в письменной форме ссудополучателей по действующим и/или по вновь заключаемым договорам безвозмездного пользования о заключении Договора ипотеки с обязательным указанием в уведомлении на обязанность ссудополучателей обеспечить Залогодержателю и/или его представителю возможность беспрепятственного прохода (доступа) на место нахождения Имушества и доступа к Имушеству в любое рабочее время Залогодержателя, а при необходимости в согласованное с Залогодателем нерабочее время, и предоставить Залогодержателю подтверждение получения ссудополучателем(-ями) такого уведомления.

3.2.12.2. обеспечить наличие в договоре безвозмездного пользования Предметом залога следующих условий в течение всего срока действия Основного договора:

• если договор безвозмездного пользования заключается без указания срока: «Ссудодатель вправе во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования, известив об этом другую сторону за 10 (Десять) рабочих дней, причем Ссудополучатель(-ли) обязан(-ы) освободить Имушество по истечении этого срока»;

• если договор безвозмездного пользования срочный, срок безвозмездного пользования: не более срока возврата кредита по Основному договору,

• для срочных договоров безвозмездного пользования: без возможности автоматического возобновления срока действия договора безвозмездного пользования по истечении первоначального срока;

При этом Залогодатель как ссудодатель вправе отказаться от исполнения соответствующего срочного договора безвозмездного пользования в одностороннем порядке в любое время, в том числе, но не исключительно, в случае обращения Залогодержателем взыскания на Предмет залога, при этом права ссудополучателя по договору безвозмездного пользования прекращаются с даты вступления в силу решения суда об обращении взыскания на Предмет залога либо с даты перехода права собственности на Предмет залога к Залогодержателю либо третьему лицу в результате реализации Предмета залога во внесудебном порядке. Залогодатель обязуется уведомить ссудополучателя в письменной форме об обращении взыскания на Предмет залога не позднее 2 (Двух) дней с даты вступления в законную силу судебного решения об обращении взыскания на Предмет залога либо с даты перехода права к Залогодержателю либо третьему лицу в результате реализации Предмета залога во внесудебном порядке, а ссудополучатель в течение 7(Семи) дней с момента такого уведомления обязуется освободить Предмет залога;

• срок действия договора безвозмездного пользования и любые другие условия договора безвозмездного пользования не могут изменяться без письменного согласия Залогодержателя;
и предоставить Залогодержателю надлежаще заверенную копию дополнительного соглашения к действующему договору безвозмездного пользования, содержащего вышеуказанные условия, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения такого дополнительного соглашения.

3.2.12.3. в случае, когда после заключения настоящего Договора ипотеки Залогодержатель дал согласие на передачу Имушества в безвозмездное пользование, Залогодатель обязан до заключения договора безвозмездного пользования предоставить Залогодержателю проект договора безвозмездного пользования на согласование, а в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения договора безвозмездного пользования или со дня государственной регистрации (при необходимости государственной регистрации) предоставить надлежаще заверенную копию заключенного договора безвозмездного пользования.

3.3. Нарушение условий настоящей статьи Договора ипотеки о недопустимости распоряжения Имушеством в отсутствие предварительного письменного согласия Залогодержателя (либо при наличии предварительного письменного согласия Залогодержателя, но с нарушением условий, на которых такое согласие представлено), а также указанных в настоящей статье требований к договорам аренды и безвозмездного пользования Имушеством (дополнительным соглашениям к ним) расценивается Сторонами как ухудшение обеспечения и основание для досрочного исполнения обязательств по Основному договору, кроме того, за нарушения указанных в настоящем подпункте условий настоящего Договора ипотеки Залогодатель по требованию Залогодержателя уплачивает штраф в размере в размере 1 (Один) % от суммы, указанной в п. 1.2. Договора ипотеки.

Статья 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

4.1. Залогодержатель вправе:

4.1.1. требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности Имушества;

4.1.2. осуществлять контроль над Имушеством самостоятельно либо и через своих представителей, определяя частоту осуществления проверок по своему усмотрению;

4.1.3. проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Имушества;

4.1.4. получить преимущественное удовлетворение своего требования по Основному договору из страхового возмещения при наступлении страхового случая, наступившего в отношении Предмета залога, непосредственно от страховой компании;

4.1.5. требовать от Залогодателя предоставления технического заключения независимой организации о техническом состоянии Имушества не чаще одного раза в три месяца, а также предоставления заключения строительно-технической экспертизы, в том числе в следующих случаях (но не исключительно): при разработке проекта реконструкции, после реконструкции / перепланировки / переустройства, перед капитальным ремонтом Предмета залога, в случае повреждения Предмета залога в результате воздействия внешних факторов (пожар, наводнение, ДТП, падение воздушного судна и др); при появлении неравномерной осадки, изломов и трещин в фундаменте и стенах, деформаций, других видимых дефектов (для подтверждения возможности последующего использования Предмета залога по назначению);

4.1.6. в случаях, предусмотренных законодательством и/или Основным договором, требовать исполнения (в том числе досрочного) обязательств по Основному договору, а если в удовлетворении такого требования отказано либо оно не удовлетворено в течение 30 (Тридцати) дней, Залогодержатель вправе обратиться с иском на Имушество в случаях, предусмотренных законодательством и/или Основным договором, в том числе (но не исключительно) при однократном неисполнении Залогодателем своих обязанностей, а именно:

- при грубом нарушении Залогодателем правил пользования Имушеством;
- при нарушении Залогодателем правил содержания или охраны Имушества;
- при неисполнении Залогодателем обязанности принимать меры по сохранению Имушества, если такое нарушение создает угрозу утраты/гибели или повреждения Имушества;
- при неисполнении Залогодателем обязанности по страхованию Имушества;
- при отказе Залогодержателю в проверке Имушества;
- если по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает, Имушество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение по Основному договору существенно ухудшилось, Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательств по Основному договору, в том числе за счет страхового возмещения;

- в случае распоряжения Имушеством без согласия Залогодержателя;
- если при заключении настоящего Договора ипотеки Залогодатель в письменной форме не предупредил Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации настоящего Договора ипотеки правах третьих лиц на Предмет залога (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах).

4.2. Залогодержатель обязан по требованию Залогодателя выдать ему документы, подтверждающие полное или частичное исполнение обязательств, обеспеченных настоящим Договором ипотеки.

Статья 5. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА

5.1. При обращении взыскания на Предмет залога в судебном порядке начальная продажная цена Предмета залога определяется в размере стоимости Предмета залога, установленной п. 1.2 Договора ипотеки.

5.1.1. При этом, если, по мнению Залогодержателя, рыночная стоимость Предмета залога не будет соответствовать стоимости Предмета залога, установленной Договором ипотеки по соглашению Сторон, Залогодержатель вправе обратиться к оценщику для проведения оценки Предмета залога. Выбор оценщика Залогодержатель осуществляет по своему усмотрению. Расходы по проведению оценки несет Залогодатель. Возмещение указанных расходов производится из суммы, полученной в результате обращения взыскания на Предмет залога, наряду с возмещением иных расходов Залогодержателя, произведенных в связи с обращением взыскания на Предмет залога и его реализацией, обеспеченных ипотекой по настоящему Договору ипотеки. Если суммы, полученной в результате обращения взыскания на Предмет залога, недостаточно для возмещения указанных расходов, то Залогодатель обязан произвести возмещение этих расходов Залогодержателю не позднее 10 (десяти) дней с момента направления Залогодержателем соответствующего требования.

5.1.2. Если на момент обращения взыскания на Предмет залога федеральным законом будут установлены иные правила определения начальной продажной цены Предмета залога и проведения торгов, чем правила, действующие на момент заключения настоящего Договора ипотеки (далее – «новые правила»), и новые правила, по мнению Залогодержателя, улучшают положение Залогодержателя, то при обращении взыскания на Предмет залога применяются новые правила.

5.2. Ипотекой по настоящему Договору ипотеки обеспечиваются обязательства Должника перед Залогодержателем в том объеме, в каком они будут существовать к моменту фактического удовлетворения, включая уплату основной суммы долга, процентов, просроченной задолженности, неустойки (штрафов, пеней) согласно Основному договору, а также возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество и его реализацией, и иные убытки, причиненные Залогодержателю вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Должником обязательств по Основному договору.

5.3. Ипотека по настоящему Договору ипотеки обеспечивает требования Залогодержателя также в случаях одностороннего внесудебного изменения Кредитором условий обязательства Должника в порядке, установленном Основным договором. При изменении условий обязательства Должника в указанном порядке обязательства Должника считаются обеспеченными залогом в соответствии с настоящим Договором ипотеки в измененном виде.

Удовлетворение требований Кредитора по Основному договору осуществляется в очередности, установленной в Основном договоре.

В случае частичного исполнения Должником и Залогодателем своих обязательств по Основному договору и Договору ипотеки соответственно ипотека сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения указанных обязательств.

Обращение взыскания на Предмет залога для удовлетворения требований Залогодержателя может быть осуществлено, в том числе (но не исключительно), в случае предъявления Залогодержателем требования о досрочном исполнении обязательств по Основному договору.

5.4. Настоящим Залогодатель подтверждает свое согласие на возможность последующих изменений требований, обеспечиваемых ипотекой Предмета залога по настоящему Договору ипотеки, и на удовлетворение требований Залогодержателя путем обращения взыскания на Предмет залога в случае последующих изменений требований, обеспечиваемых ипотекой Предмета залога по настоящему Договору ипотеки (при наличии оснований для обращения взыскания на Предмет залога).

При изменении обязательств, обеспечиваемого ипотекой Предмета залога по настоящему Договору ипотеки, такие измененные обязательства также считаются обеспеченными ипотекой по настоящему Договору ипотеки, в том числе (но не исключительно) если к моменту обращения взыскания на Предмет залога не заключены соответствующие дополнительные соглашения к Договору ипотеки об описании изменения обязательства, обеспечиваемого ипотекой по настоящему Договору ипотеки.

Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае несвоевременного исполнения обязательств по настоящему Договору ипотеки Залогодатель уплачивает Залогодержателю пеню в размере 0,1 % (Ноль целых одной десятой) процента от стоимости Имущества, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора ипотеки, за каждый день просрочки, если иной вид ответственности за нарушение конкретного обязательства не предусмотрен Договором ипотеки.

6.2. Любой спор, разногласие или требование, вытекающее из Договора ипотеки или касающееся его либо его нарушения, прекращения или недействительности, разрешается Сторонами в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Предмета залога.

Статья 7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Стороны обязуются не разглашать каким-либо способом третьим лицам информацию, содержащуюся в настоящем Договоре ипотеки, и любую иную информацию, которой Стороны обменяются в связи с подготовкой и исполнением настоящего Договора ипотеки (далее – «Конфиденциальная информация») (соблюдать конфиденциальность), за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором ипотеки, в том числе, когда Конфиденциальная информация раскрывается:

7.1.1. В соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.1.2. Залогодержателем и Залогодателем с письменного согласия Залогодателя и Залогодержателя соответственно.

7.1.3. Следующим лицам:

7.1.3.1. Должностным лицам и работникам Залогодержателя в соответствии с их должностными обязанностями, иным лицам, в процессе осуществления и защиты Залогодержателем своих прав, обязанностей и законных интересов, когда предоставление персональных данных происходит в соответствии со сложившимся обычаем делового оборота, независимым консультантам, экспертам и советникам, индивидуальным аудиторам, аудиторским и иным организациям, привлекаемым Залогодержателем в целях получения заключений, консультаций и иных рекомендаций в любой форме, касающихся исполнения настоящего Договора ипотеки и реализации Залогодержателем своих прав и обязанностей из настоящего Договора ипотеки и законодательства Российской Федерации, в том числе в целях обращения взыскания на Предмет залога, Должнику, третьим лицам в целях заключения Залогодержателем сделок в связи с реализацией прав Залогодержателя по настоящему Договору ипотеки и Основному договору, включая уступку прав требования. Указанные лица должны быть обязаны Залогодержателем соблюдать условие конфиденциальности.

7.1.3.2. Государственным органам, включая Банк России, при осуществлении ими полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.1.3.3. Налоговым органам при проведении мероприятий налогового контроля.

7.1.3.4. Третьим лицам, при этом Конфиденциальная информация стала известной третьим лицам до того, как Залогодержатель и/или Залогодатель ее разгласили.

7.1.3.5. При обращении в судебные и следственные органы.

7.2. Залогодатель гарантирует, что информация и документы, предоставленные Залогодателем Залогодержателю в связи с заключением настоящего Договора ипотеки, а также которые будут предоставлены Залогодателем Залогодержателю в процессе исполнения настоящего Договора ипотеки, получены Залогодателем на законных основаниях и для их предоставления Залогодержателю Залогодателем получены все предусмотренные применимым законодательством согласия и разрешения третьих лиц.

Статья 8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор ипотеки заключается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации, при этом все действия, связанные с передачей на государственную регистрацию и получением с регистрации настоящего Договора ипотеки и последующих дополнительных соглашений к нему, с погашением регистрационных записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляет Залогодатель; для осуществления вышеуказанных действий Залогодержатель предоставляет доверенному лицу Залогодателя нотариально удостоверенную доверенность.

8.2. Расходы по нотариальному изготовлению доверенностей и иных необходимых документов несет Залогодатель. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора ипотеки, дополнительных соглашений к нему Стороны несут в равных долях.

8.3. Настоящий Договор ипотеки считается заключенным и вступает в силу со дня его государственной регистрации, и действует до полного выполнения Должником обязательств по Основному договору.

8.4. Настоящий Договор ипотеки составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр настоящего Договора ипотеки представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.5. Подписанием Договора ипотеки Залогодатель подтверждает, что ему хорошо известны и понятны все условия Основного договора и Договора ипотеки.

8.6. Наименования статей Договора ипотеки приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора ипотеки. При их толковании и применении положения Договора ипотеки являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

8.7. Залогодатель подтверждает, что он действует сознательно, добровольно, понимает значение своих действий и не заблуждается относительно сделки.

8.8. Лицо, уполномоченное на подписание настоящего Договора ипотеки от имени Залогодателя, не лишалось и не ограничивалось в дееспособности, под опекой и попечительством не состоит, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора, а также у Залогодателя отсутствуют обстоятельства вынуждающие совершать сделку на крайне невыгодных для Залогодателя условиях.

8.9. В целях внутреннего учета Залогодержатель относит заложенное имущество к следующему виду залогового обеспечения: Недвижимость (нежилая производственная) в т.ч. земля.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

ОАО «Промсвязьбанк»
109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22.
Корреспондентский счет № 30101810400000000555
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России,
БИК 044525555
ИНН: 7744000912, ОКПО 40148343
Телефон: (495)777-10-20
ОГРН 1027739019142, свидетельство о регистрации
от 26.07.2002 г.

Залогодатель:

ОАО «Типография «Новости»:
Местонахождение: Россия, город Москва, ул.
Фридриха Энгельса, дом 46.
Счет № 40702810400000121401 в ОАО
«Промсвязьбанк».
ОГРН 1037739385090, свидетельство о регистрации
от «03» февраля 2003 года
ИНН/КПП 7701020015/770101001.
ОКПО 02911450
Телефон: 499-265-61-08
Факс: 265-54-18.

Начальник Управления оформления залоговых
сделок

Генеральный директор

М.П.



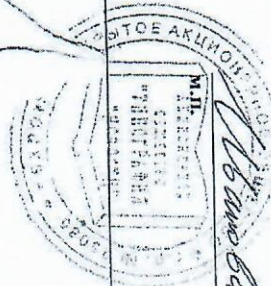
Иванова Иванова
Подпись фамилия имя
Светлана Васильевна
отчество полностью собственноручно
М.П.

Я, работник Банка Иванова Светлана Александровна подтверждаю, что настоящий Договор ипотеки подписан «08» августа 2012г. Ивановой Светланой Васильевной, являющейся Генеральным директором Открытого акционерного общества «Типография «Новости».

Иванова Светлана Александровна
(полностью фамилия имя отчество подпись собственноручно)



Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью на 14 (Четырнадцать) листах.
 Залогодержатель: ОАО «Промсвязьбанк»
 Начальник Управления оформления залоговых сделок
 / Соломатин О.В./



Залогодатель: ОАО «Типография «Новости»
 Генеральный директор
 М.П. Иванова С.В./

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

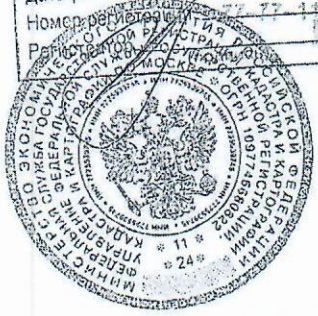
Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация государств. кадастра

Дата регистрации 29 АВГ 2012

Номер регистрации 77-77-011/2012-705

Регистратор КУДУКОВ А.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

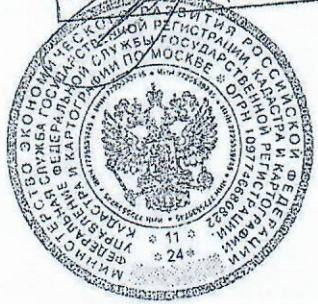
Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация информационно-коммуникационных систем

Дата регистрации 29 АВГ 2012

Номер регистрации 77-77-011/2012-705

Регистратор КУДУКОВ А.П.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ № Н-2/0406-12-2-0 (ЗАЛОГЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ДОЛИ В ПРАВЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА) ОТ «08» АВГУСТА 2012 ГОДА**

г. Москва

«17» июля 2013 г.

Открытое акционерное общество «Промсвязьбанк», расположенное по адресу: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22 (зарегистрированное Центральным банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17 августа 2012 года, ИНН/КПП 7744000912/775001001, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142), именуемое в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице **Вице-президента – руководителя блока «операционный» ОАО «Промсвязьбанк» Морозовой Ирины Викторовны** (09 мая 1963 года рождения, пол женский, паспорт 45 09 577260, выдан Отделением по району Коптево ОУФМС России по городу Москве в САО 19 июня 2008 года, код подразделения 770-021), действующего на основании Доверенности №3130 от «26» декабря 2012 года, удостоверенной Никифоровым Владимиром Николаевичем, нотариусом города Москвы (запись в реестре № 1Б-32656 от «26» декабря 2012 года), с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Типография «Новости», место нахождения: Россия, город Москва, ул. Фридриха Энгельса, дом 46, зарегистрированное Государственным учреждением Московская регистрационная палата 22 августа 1994 года за № 025.085, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц Управлением МНС России по г. Москве «03» февраля 2003 года за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739385090, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 77 № 007079965, выдано «03» февраля 2003 года, ИНН 7701020015, КПП 770101001, в лице **Генерального директора Рыжова Андрея Юрьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Залогодатель**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее – «**Дополнительное соглашение**») к Договору об ипотеке № Н-2/0406-12-2-0 (залоге нежилого помещения и доли в праве аренды земельного участка) от «08» августа 2012 года, заключенному между **Залогодателем** и **Залогодержателем** в г. Москве, зарегистрированному «29» августа 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за №77-77-11/151/2012-705 (далее – «**Договор ипотеки**»), заключенному в обеспечение обязательств **Общества с ограниченной ответственностью «РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ» (ООО «РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ»)** (местонахождение: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13, пом. XI, комн.1, ОГРН: 1067758019504) по Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) № 0406-12-2-0 от «27» июня 2012 г., заключенному с **Залогодержателем** как **Кредитором** в г. Москве, в редакции дополнительных соглашений № 1 от «27» июня 2012 года, №2 от «03» августа 2012 года, №3 от «20» сентября 2012 года, №4 от «29» марта 2013 года (далее – **Кредитный договор**),

о нижеследующем:

1. Изменить пункт 1.1.1. ст. 1 Договора ипотеки, изложив его в следующей редакции:

«1.1.1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 13 402,3 (Тринадцать тысяч четыреста две целые три десятые) кв.м, кадастровый (или **условный**) номер: 77-77-11/147/2012-945, расположенное по адресу: Россия, город Москва, ул. Большая Почтовая, дом 7, строение 1, а именно: антресоль 1-го этажа, помещение Ia – комнаты с 1 по 20; антресоль 2-го этажа, помещение Ia – комнаты с 1 по 21; антресоль 3-го этажа, помещение Ia – комнаты с 1 по 21; антресоль 4-го этажа, помещение Ia – комнаты с 1 по 15; антресоль 5-го этажа, помещение Ia – комнаты с 1 по 16; подвал, помещение Ia – комнаты с 1 по 9; этаж 1, помещение Ia – комнаты с 1 по 46; этаж 2, помещение Ia – комнаты с 1 по 34; этаж 3, помещение Ia – комнаты с 1 по 34; этаж 4, помещение Ia – комнаты с 1 по 25; этаж 5, помещение Ia – комнаты с 1 по 23 (далее – «**Помещение**»).

Помещение принадлежит **Залогодателю** на праве собственности на основании Распоряжение №1871-Р от «08» июля 1994 года Государственного комитета РФ по Управлению Государственным имуществом; Плана приватизации типографии издательства «НОВОСТИ» от «12» сентября 1994 года; Архивной справки от «09» июня 2012 года №12/04-907; Изменения к плану приватизации от «08» октября 1998 года №1282-р; Письма Департамента имущества города Москвы от «23» октября 2009 года №09/40615; Свидетельства на право собственности от «14» октября 1998 года серия 004053 №.00-02291/98

Право собственности **Залогодателя** на **Помещение** зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «10» июля 2012 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за №77-77-11/147/2012-945, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк серия 77-АО номер 544828, выданным «18» декабря 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

2. Изменить пункт 3.2.10. ст. 3 Договора ипотеки, изложив его в следующей редакции:

«3.2.10. Предоставлять Залогодержателю с периодичностью и в сроки, указанные в настоящем пункте, следующие документы:

- копию бухгалтерского баланса и копию отчета о финансовых результатах по формам, утвержденным Минфином России, за 1-й, 2-й и 3-й отчетные кварталы (верность указанных копий должна быть засвидетельствована подписью уполномоченного лица и печатью Залогодателя) - ежеквартально, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа второго месяца, следующего за отчетным кварталом;

- копии годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, а именно: бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним по формам, утвержденным Минфином России, с отметкой налогового органа и копию документа, подтверждающего отправку бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговый орган, если бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит отметки налогового органа (верность указанных копий должна быть засвидетельствована подписью уполномоченного лица и печатью Залогодателя) - не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем предоставления бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы;

- иные документы, необходимые для контроля за финансовым положением Залогодателя и указанные в соответствующем требовании Залогодержателя.

Залогодатель обязан ежеквартально, не позднее 35 (Тридцати пяти) календарных дней с даты окончания каждого календарного квартала, предоставлять Залогодержателю следующие документы:

- выписку из книги учета доходов и расходов за отчетный период (квартал), достоверность которой засвидетельствована подписью уполномоченного лица и печатью Залогодателя;

- иные документы, необходимые для контроля за финансовым положением Залогодателя и указанные в соответствующем требовании Залогодержателя.

Ежегодно, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем предоставления в налоговые органы налоговой декларации по единому налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, предоставлять Залогодержателю копию указанной налоговой декларации и копию документа, подтверждающего отправку налоговой декларации в налоговый орган, если налоговая декларация не содержит отметки налогового органа. Верность указанных копий должна быть засвидетельствована подписью уполномоченного лица и печатью Залогодателя.»

3. Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора ипотеки.

Подписи Сторон:

Залогодержатель:

ОАО «Промсвязьбанк»
109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22.
Корреспондентский счет № 30101810600000000119 в
Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России,
БИК 044583119
ИНН/КПП 7744000912/775001001, ОКПО 40148343
Телефон: (495)777-10-20
ОГРН 1027739019142, свидетельство о регистрации от
26.07.2002 г.

Вице-президент – руководитель блока
«операционный» ОАО «Промсвязьбанк»

Морозова И.В.

М.П.



Залогодатель:

ОАО «Типография «Новости»:
Местонахождение: Россия, город Москва, ул. Фридриха Энгельса, дом 46.
Счет № 40702810400000121401 в ОАО «Промсвязьбанк».
ОГРН 1037739385090, свидетельство о регистрации от «03» февраля 2003 года
ИНН/КПП 7701020015/770101001, ОКПО 02911450
Телефон: 499-265-61-08
Генеральный директор

Подпись

фамилия

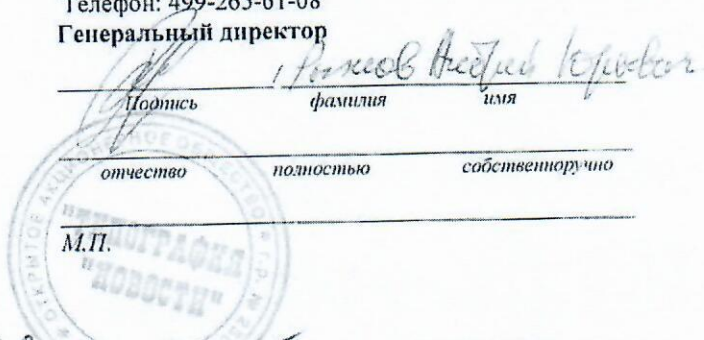
имя

отчество

полностью

собственноручно

М.П.



Я, работник Банка – Ершова Ольга Викторовна, подтверждаю, что настоящее Дополнительное соглашение подписано Рыжовым Андреем Юрьевичем, действующего на основании Устава, являющимся Генеральным директором ОАО «Типография «Новости» лично в моем присутствии.

Ершова Ольга Викторовна
(полностью фамилия имя отчество подпись собственноручно)

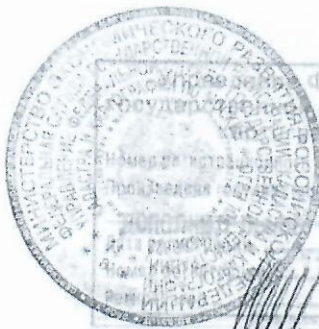
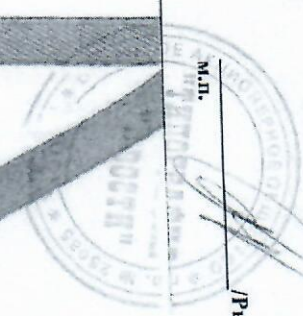
Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью на 1 двух) листах.

Залогодержатель: ОАО «Промсвязьбанк»
Вице-президент – руководитель блока
«Корпоративный» ОАО «Промсвязьбанк»

М.П. / Морозова И.В./

Залогодатель: ОАО «Типография «Новости»
Генеральный директор

М.П. / Рыжов А.Ю./



Федеральной службы
регистрации, кадастра и
технической регламентации
Москвы

ул. Мясницкая, 77 г. МОСКВА

08 ОКТ 2013
77-11 ОК/2013-370
МЕДВЕДЕВА Г.В.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2
К ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ № Н-2/0406-12-2-0 (ЗАЛОГЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ДОЛИ В ПРАВЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА) ОТ «08» АВГУСТА 2012 ГОДА**

«31» июля 2014 г.

г. Москва

Открытое акционерное общество «Промсвязьбанк», расположенное по адресу: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22 (зарегистрированное Центральным банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от «17» августа 2012 года, ИНН/КПП 7744000912/775001001, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142), именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Начальника Управления оформления залоговых сделок Департамента сопровождения кредитных сделок ОАО «Промсвязьбанк» Соломатина Олега Владимировича (19 июня 1970 года рождения, место рождения гор. Грозный, пол мужской, паспорт: 46 13 104308, выдан ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Жуковский, 13 июля 2013 года, код подразделения 500-036), действующего на основании Доверенности №3277 от «25» декабря 2013 года, удостоверена нотариусом г.Москвы Левочкиной Ириной Александровной (запись в реестре №4д-280 от 25.12.2013г.), с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Типография «Новости», место нахождения: Россия, город Москва, ул. Фридриха Энгельса, дом 46, зарегистрированное Государственным учреждением Московская регистрационная палата 22 августа 1994 года за № 025.085, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц Управлением МНС России по г. Москве «03» февраля 2003 года за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739385090, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 77 № 007079965, выдано «03» февраля 2003 года, ИНН 7701020015, КПП 770101001, в лице Генерального директора Рыжова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору об ипотеке № Н-2/0406-12-2-0 (залоге нежилого помещения и доли в праве аренды земельного участка) от «08» августа 2012 года, заключенному между Залогодателем и Залогодержателем в г. Москве, зарегистрированному «29» августа 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за №77-77-11/151/2012-705, в редакции дополнительного соглашения №1 от «17» июля 2013 года (далее – «Договор ипотеки»), о нижеследующем:

1. Изменить пункт 2.1. ст. 2 Договора ипотеки, изложив его в следующей редакции:

«2.1. В соответствии с настоящим Договором Предмет залога передается в залог в обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ» (ООО «РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ») (местонахождение: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13, пом. XI, комн.1, ОГРН: 1067758019504) (по тексту настоящего Договора — «Должник» или «Заемщик») по заключенному в г. Москве между Залогодержателем (по тексту настоящего Договора также — «Кредитор») и Заемщиком Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) № 0406-12-2-0 от «27» июня 2012 г., в редакции дополнительного соглашения № 1 от «27» июня 2012 года, №2 от «03» августа 2012 года, №3 от «20» сентября 2012 года, №4 от «29» марта 2013 года, №5 от «20» января 2014 года, №6 от «31» июля 2014 года (по тексту настоящего Договора – «Кредитный договор» или «Основной договор»), в соответствии с которым Кредитор обязуется предоставить Должнику кредит, а Должник обязуется возратить Кредитору полученные денежные средства и уплатить проценты за пользование кредитом, а также иные платежи, предусмотренные Кредитным договором, на следующих условиях:»

2. Изменить пункт 2.1.4. ст. 2 Договора ипотеки, изложив его в следующей редакции:

«2.1.4. Заемщик обязуется погашать Основной долг в следующие сроки:

- не позднее «30» апреля 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 17 770 000,00 (Семнадцать миллионов семьсот семьдесят тысяч, 00/100) долларов США;
- не позднее «31» мая 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 17 690 000,00 (Семнадцать миллионов шестьсот девяносто тысяч, 00/100) долларов США;
- не позднее «28» июня 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 17 610 000,00 (Семнадцать миллионов шестьсот десять тысяч, 00/100) долларов США;
- не позднее «31» июля 2013 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 17 530 000,00 (Семнадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч, 00/100) долларов США;

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №4
К ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ № Н-2/0406-12-2-0 (ЗАЛОГЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ДОЛИ В ПРАВЕ АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА) ОТ «08» АВГУСТА 2012 ГОДА

г. Москва

«05» февраля 2015 г.

Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк», расположенное по адресу: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22 (зарегистрированное Центральным банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от «17» декабря 2014 года, ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142), именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Начальника Отдела оформления залоговых сделок с недвижимым имуществом Управления оформления залоговых сделок Департамента сопровождения кредитных сделок Соловьевой Ирины Вячеславовны (06 марта 1980 года рождения, место рождения гор. Москва, пол женский, паспорт: 45 03 383805, выдан ОВД «Чертаново - Южное» города Москвы, 11 июля 2002 года, код подразделения 772-022), действующей на основании Доверенности № 2061 от "10" июня 2014 года, удостоверенной Левочкиной Ириной Александровной, нотариусом г. Москвы (запись в реестре № 3-1493 от 10.06.2014 г.), с одной стороны, и

Акционерное общество «Типография «Новости», расположенное по адресу: Россия, город Москва, ул. Фридриха Энгельса, дом 46, ИНН 7701020015, ОГРН 1037739385090, в лице Генерального директора Фатеева Олега Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №4 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору об ипотеке № Н-2/0406-12-2-0 (залоге нежилого помещения и доли в праве аренды земельного участка) от «08» августа 2012 года, заключенному между Залогодателем и Залогодержателем в г. Москве, зарегистрированному «29» августа 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за №77-77-11/151/2012-705, в редакции дополнительного соглашения №1 от «17» июля 2013 года, №2 от «31» июля 2014 года, №3 от «29» августа 2014 г. (далее – «Договор ипотеки»), о нижеследующем:

1. Первый абзац пункта 2.1. ст. 2 Договора ипотеки изложить в следующей редакции:

«2.1. В соответствии с настоящим Договором Предмет залога передается в залог в обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ» (ООО «РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ») (местонахождение: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13, пом. XI, комн.1, ОГРН: 1067758019504) (по тексту настоящего Договора — «Должник» или «Заемщик») по заключенному в г. Москве между Залогодержателем (по тексту настоящего Договора также — «Кредитор») и Заемщиком Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) № 0406-12-2-0 от «27» июня 2012 г., в редакции дополнительного соглашения № 1 от «27» июня 2012 года, №2 от «03» августа 2012 года, №3 от «20» сентября 2012 года, №4 от «29» марта 2013 года, №5 от «20» января 2014 года, №6 от «31» июля 2014 года, №7 от «29» августа 2014 года, №8 от «28» ноября 2014 года, №9 от «05» февраля 2015 года (по тексту настоящего Договора — «Кредитный договор» или «Основной договор»), в соответствии с которым Кредитор обязуется предоставить Должнику кредит, а Должник обязуется возратить Кредитору полученные денежные средства и уплатить проценты за пользование кредитом, а также иные платежи, предусмотренные Кредитным договором, на следующих условиях:»

2. Изменить пункт 2.1.4. ст. 2 Договора ипотеки, изложив его в следующей редакции:

«2.1.4. Заемщик обязуется погашать Основной долг в следующие сроки:

- не позднее «16» марта 2015 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 5 481 989,63 (Пять миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят девять, 63/100) долларов США;
- не позднее «30» апреля 2015 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 1 451 989,63 (Один миллион четыреста пятьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят девять, 63/100) долларов США;
- в Дату окончательного погашения Задолженности (включительно) произвести полное погашение Основного долга.

При погашении Задолженности по Основному долгу в первую очередь погашается Задолженность по Траншу, имеющему более раннюю дату выдачи, если иное не указано в назначении платежа соответствующего расчетного документа Заемщика.»

3. Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора ипотеки.

Подписи Сторон:

Залогодержатель:

ПАО «Промсвязьбанк»
109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22.
Корреспондентский счет № 30101810400000000555 в
ОПЕРУ Москва ГУ Банка России по Центральному
федеральному округу.
БИК 044525555
ИНН/КПП 7744000912 775001001, ОКПО 40148343
Телефон: (495)777-10-20
ОГРН 1027739019142, свидетельство о регистрации от
26.07.2002 г.

Начальник Отдела оформления залоговых сделок
с недвижимым имуществом
Управления оформления залоговых сделок
Департамента сопровождения кредитных сделок

м.п.



/ Соловьева И.В./

Залогодатель:

АО «Типография «Новости»:
Местонахождение: Россия, город Москва, ул. Фридриха Энгельса, дом 46.
Счет № 40702810400000121401 в ПАО «Промсвязьбанк».
ОГРН 1037739385090, свидетельство о регистрации от «03» февраля 2003 года
ИНН КПП 7701020015 770101001, ОКПО 02911450
Телефон: 499-265-61-08

Генеральный директор

Подпись фамилия имя
отчество полностью собственноручно
м.п.



Я, работник Банка – Королева Д.В. специалист, подтверждаю, что настоящее Дополнительное соглашение подписано Фатеевым Олегом Александровичем, действующего на основании Устава, являющимся Генеральным директором АО «Типография «Новости» лично в моем присутствии.

Королева Диана Николаевна
(полностью фамилия имя отчество подпись собственноручно)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №5
к Договору об ипотеке № Н-2/0406-12-2-0 (залоге нежилого помещения и доли в праве аренды земельного участка) от «08» августа 2012 года

«16» марта 2015 г.

г. Москва

Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк», расположенное по адресу: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22 (зарегистрированное Центральным банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от «17» декабря 2014 года, ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142), именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Начальника Отдела оформления залоговых сделок с недвижимым имуществом Управления оформления залоговых сделок Департамента сопровождения кредитных сделок Соловьевой Ирины Вячеславовны (06 марта 1980 года рождения, место рождения гор. Москва, пол женский, паспорт: 45 03 383805, выдан ОВД «Чертаново - Южное» города Москвы, 11 июля 2002 года, код подразделения 772-022), действующей на основании Доверенности № 2061 от "10" июня 2014 года, удостоверенной Левичкиной Ириной Александровной, нотариусом г. Москвы (запись в реестре № 3-1493 от 10.06.2014 г.), с одной стороны, и

Акционерное общество «Типография «Новости», расположенное по адресу: Россия, город Москва, ул. Фридриха Энгельса, дом 46, ИНН 7701020015, ОГРН 1037739385090, в лице Генерального директора Фатеева Олега Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №5 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору об ипотеке № Н-2/0406-12-2-0 (залоге нежилого помещения и доли в праве аренды земельного участка) от «08» августа 2012 года, заключенному между Залогодателем и Залогодержателем в г. Москве, зарегистрированному «29» августа 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за №77-77-11/151/2012-705, в редакции дополнительного соглашения №1 от «17» июля 2013 года, №2 от «31» июля 2014 года, №3 от «29» августа 2014 г., №4 от «05» февраля 2015 г. (далее – «Договор ипотеки»), о нижеследующем:

1. Первый абзац пункта 2.1. ст. 2 Договора ипотеки изложить в следующей редакции:

«2.1. В соответствии с настоящим Договором Предмет залога передается в залог в обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ» (ООО «РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ») (местонахождение: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13, пом. XI, комн. I, ОГРН: 1067758019504) (по тексту настоящего Договора — «Должник» или «Заемщик») по заключенному в г. Москве между Залогодержателем (по тексту настоящего Договора также — «Кредитор») и Заемщиком Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) № 0406-12-2-0 от «27» июля 2012 г., в редакции дополнительного соглашения № 1 от «27» июля 2012 года, №2 от «03» августа 2012 года, №3 от «20» сентября 2012 года, №4 от «29» марта 2013 года, №5 от «20» января 2014 года, №6 от «31» июля 2014 года, №7 от «29» августа 2014 года, №8 от «28» ноября 2014 года, №9 от «05» февраля 2015 года, №10 от «16» марта 2015 года (по тексту настоящего Договора – «Кредитный договор» или «Основной договор»), в соответствии с которым Кредитор обязуется предоставить Должнику кредит, а Должник обязуется возвратить Кредитору полученные денежные средства и уплатить проценты за пользование кредитом, а также иные платежи, предусмотренные Кредитным договором, на следующих условиях:»

2. Изменить пункт 2.1.1. ст. 2 Договора ипотеки, изложив его в следующей редакции:

«2.1.1. Кредитор открывает Заемщику Кредитную линию с Лимитом выдачи на срок по «10» июня 2015 года (включительно) на следующие цели: финансирование ремонтных работ по проекту, в следующих размерах:

- в период с даты заключения Кредитного договора по «02» июля 2012 г. (включительно) – 1 000,00 (Одна тысяча 00/100) долларов США;
- в период с «03» июля 2012 года и в течение всего срока действия Кредитного договора - 17 850 000,00 (Семнадцать миллионов восемьсот пятьдесят тысяч, 00/100) долларов США.

Заемщик имеет право получить отдельные Транши в рамках открытой кредитной линии в срок по «28» мая 2015 года, включительно. По истечении указанного срока Заемщик утрачивает право на получение кредита.»

3. Изменить пункт 2.1.3. ст. 2 Договора ипотеки, изложив его в следующей редакции:

«2.1.3. Дата окончательного погашения задолженности (предусмотренная Кредитным договором дата, в которую Заемщиком должно быть осуществлено погашение задолженности по Кредитному договору в полном объеме) – «10» июня 2015 года, включительно.»

4. Изменить пункт 2.1.4. ст. 2 Договора ипотеки, изложив его в следующей редакции:

«2.1.4. Заемщик обязуется погашать Основной долг в следующие сроки:

- не позднее «30» марта 2015 года произвести погашение Основного долга в такой сумме, чтобы Текущая задолженность по кредиту составила не более 5 481 989,63 (Пять миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят девять, 63/100) долларов США;

- в Дату окончательного погашения Задолженности (включительно) произвести полное погашение Основного долга.

При погашении Задолженности по Основному долгу в первую очередь погашается Задолженность по Траншу, имеющему более раннюю дату выдачи, если иное не указано в назначении платежа соответствующего расчетного документа Заемщика.»

5. **Дополнительное соглашение** составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. **Дополнительное соглашение** является неотъемлемой частью Договора ипотеки.

Подписи Сторон:

Залогодержатель:

ПАО «Промсвязьбанк»
109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22.
Корреспондентский счет № 30101810400000000555 в
ОПЕРУ Москва ГУ Банка России по Центральному
федеральному округу,
БИК 044525555
ИНН/КПП 7744000912/775001001, ОКПО 40148343
Телефон: (495)777-10-20
ОГРН 1027739019142, свидетельство о регистрации от
26.07.2002 г.

Начальник Отдела оформления залоговых сделок
с недвижимым имуществом
Управления оформления залоговых сделок
Департамента сопровождения кредитных сделок



/ Соловьева И.В./

Я, работник Банка – Соловьева И.В., подтверждаю, что настоящее Дополнительное соглашение подписано Фатеевым Олегом Александровичем, действующего на основании Устава, являющимся Генеральным директором АО «Типография «Новости» лично в моем присутствии.

Фатеев Олег Александрович
(полностью фамилия имя отчество подпись собственноручно)

Залогодатель:

АО «Типография «Новости»
Местонахождение: Россия, город Москва, ул. Фридриха Энгельса, дом 46.
Счет № 40702810400000121401 в ПАО «Промсвязьбанк».
ОГРН 1037739385090, свидетельство о регистрации от «03» февраля 2003 года
ИНН КПП 7701020015/770101001, ОКПО 02911450
Телефон: 499-265-61-08

Генеральный директор

Фатеев Олег Александрович
подпись фамилия имя
полностью собственноручно



ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московский комитет по регистрации прав Регистрационный округ № 01 05	
Произведена государственная регистрация	
«	05 ОКТ 2001
»	года
№ регистрации 77 01 05-219/2001-3249	
Регистратор	АНТОНОВ В. В.
Подпись	№ 20

№ М - 01 - 019 121

(Номер договора)

16 09 2001

(Число) (Месяц) (Год)

770103015015

(Кадастровый №)

10306395

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "ТИПОГРАФИЯ "НОВОСТИ", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ивановой Светланы Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 14.07.1999 г. № 960-р МКЗ (МКЗ от 14.07.1999 г. Рег. № РД4-3394/9) «Об установлении права пользования земельными участками на условиях аренды Открытому акционерному обществу "ТИПОГРАФИЯ "НОВОСТИ" во вл. 46, стр.1, 2, 5, 6, 7, 10 по ул. Ф. Энгельса и во вл. 7, стр.1 по ул. Б. Почтовая» 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 85 (восемьдесят пять) кв. м., имеющий ад-

ресные ориентиры: г. Москва, улица Фридриха Энгельса, вл. 46, стр. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации производственного здания.

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

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

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

План земельного Участка (Приложение 2) и Ситуационный план (Приложение 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены:

- одноэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 25 лет.

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

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

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. 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.

4.2. Арендатору запрещается коммерческое использование земельного Участка.

4.3. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

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

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом

случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а – Ситуационный план М 1: 2000

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Открытое акционерное общество "ТИПОГРАФИЯ "НОВОСТИ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107005, г. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 46
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107005, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 46
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7701020015, ОКПО 02911450, ОКОНХ 19400, 72200, 80200
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810100000002770
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО "АЛЬФА-БАНК" ОТД. "БАКУНИНСКАЯ"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 044652730,	БИК 044525593
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 265-61-08
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

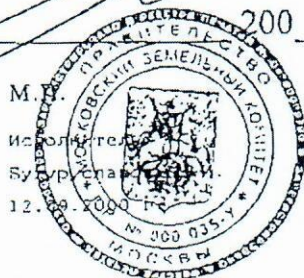
12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

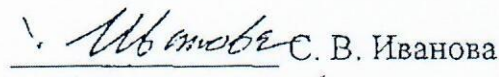
Председатель Московского
земельного комитета


В.Н. Дамурчиев
" " 2000 г.



От Арендатора:

Генеральный Директор


С.В. Иванова
" " сегодн 2000 г.

М.П.



Приложение 1
к Договору аренды
№ М- 01-01/01/01
от « 16 » августа 2001 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010306395
Открытое акционерное общество "ТИПОГРАФИЯ "НОВОСТИ"
Адрес участка: улица Фридриха Энгельса, вл. 46, стр. 10

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|---|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 85 кв.м. |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 180000 руб. |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | 4 |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 4.140 |
| 1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию
(Введен с 01.04.2000г. в соответствии со ст. 5 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2000 год.» № 40 от 24.12.1999г. | 1.56 |
| 1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию
(Введен с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2001 год.» № 41 от 27.12.2000г. | 1.72 |

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

- | | |
|---|---------------|
| Ежегодная арендная плата | 6334.20 руб. |
| Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.56 до 01.07.2001 г. | 9881.35 руб. |
| Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.72 с 01.07.2001 г. | 10894.82 руб. |

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной палатой налоговой инспекции № 40 по г. Москве)
Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001

Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202)

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ, ст. 5 Закона г. Москвы №40 от 24.12.1999г. и ст. 8 Закона г. Москвы №41 от 27.12.2000 г.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200__ г., за _____ квартал _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председатель Московского
земельного комитета

В. Н. Дамурчиев

г. _____

Исполнитель
Крапивин
07.06.200

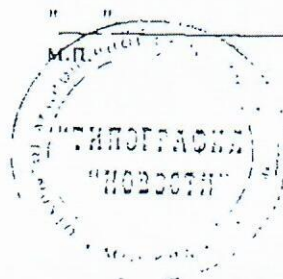


От Арендатора:

Генеральный директор

Иванова Е. В.

г. _____



МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение 2 к договору

№ М-М-01/9141

Кадастровый № 770103015015

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОАО Типография "Новости"

По адресу: ул.Ф.Энгельса, вл.46, стр.10



Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ДЗ	44 10.5	6.478	
2-3	СЗ	46 20.9	12.947	
3-4	СВ	44 0.8	6.570	
4-1	ДВ	45 56.4	12.965	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 84.5 КВ.М.

Зам. Начальника ТСОЗ *[Подпись]* Минский

М.П.



ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 01 - 019123

(Номер договора)

16 08 2001

(Число) (Месяц) (Год)

770103015014

(Кадастровый №)

11306395

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Московский комитет по регистрации прав	
Регистрационный округ № 01-05	
Произведена государственная регистрация	
« . »	05 ОКТ 2001
№ регистрации: 77-01/05-019/2001-3250	
Регистратор	АНТОНОВ В. В.
Подпись	№ 20

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "ТИПОГРАФИЯ "НОВОСТИ", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ивановой Светланы Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 14.07.1999 г. № 960-р МКЗ (МКЗ от 14.07.1999 г. Рег. № РД4-3394/9) «Об установлении права пользования земельными участками на условиях аренды Открытому акционерному обществу "Типография "Новости" во вл. 46, стр. 1, 2, 5, 6, 7, 10 по ул. Ф. Энгельса, и во вл. 7, стр.1 по ул. Б.Почтовая» и решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 19.04.2001 г. № 14, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 15.05.2001 г. № 760-р МКЗ (МКЗ от 15.05.2001 г. Рег. № РД4-2921/1) 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 6880 (шесть тысяч восемьсот восемьдесят) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Фридриха Энгельса, вл. 46, стр. 1, 2, 5, 6, 7, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации административно-производственных зданий и благоустройства территории.

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

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

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

План земельного Участка (Приложение 2) и ситуационный план (Приложение 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены:

- пятиэтажное капитальное здание,
- четырехэтажное капитальное здание,
- двухэтажное капитальное здание,
- два одноэтажных капитальных здания,
- зеленые насаждения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 25 лет.

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

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

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учстной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.2. 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.

4.3. Арендатору запрещается коммерческое использование земельного Участка, отведенного под благоустройство.

4.4. Арендатор обязуется выполнить работы по благоустройству территории.

4.5. Арендатор обязуется пересадку и вырубку, имеющихся на Участке зеленых насаждений, производить по согласованию с МЛТПО "Мослесопарк".

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

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

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истече-

ния срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

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

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

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

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

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующей

щих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть

сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план М 1 : 2000

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:


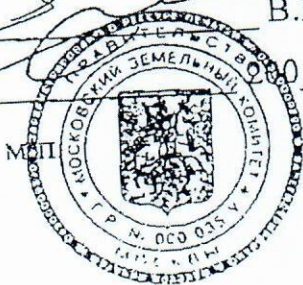
АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Открытое акционерное общество "ТИПОГРАФИЯ "НОВОСТИ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107005, г. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 46
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107005, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 46
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7701020015, ОКПО 02911450, ОКОНХ 19400
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810100000002770 в ОАО "Альфа-банк" отд. "Бакунинская"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 044552730,	БИК 044525593
Валютный счет №	Валютный счет №
В	В
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 265-61-08
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

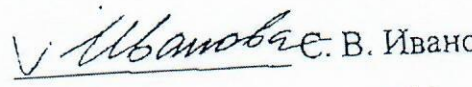
12. ПОДПИСИ СТОРОН.

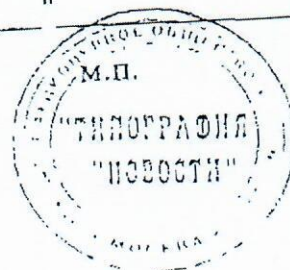
12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:
Председатель Московского
земельного комитета

От Арендатора:
Генеральный директор


В.Н. Дамурчиев _____ г.



" " _____ 200 ____ г.



АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010306395

Открытое акционерное общество "ТИПОГРАФИЯ "НОВОСТИ"

Адрес участка: улица Фридриха Энгельса, вл. 46, стр. 1, 2, 5, 6, 7

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|---|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 6880 кв.м. |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 180000 руб. |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | 4 |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 4.140 |
| 1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию (Введен с 01.04.2000г. в соответствии со ст. 5 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2000 год.» № 40 от 24.12.1999г.) | 1.56 |
| 1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию (Введен с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2001 год.» № 41 от 27.12.2000г.) | 1.72 |

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

- | | |
|---|----------------|
| Ежегодная арендная плата | 512697.60 руб. |
| Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.56 до 01.07.2001 г. | 799808.26 руб. |
| Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.72 с 01.07.2001 г. | 881839.87 руб. |

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: **ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)**
Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001
Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202)

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ, ст. 5 Закона г. Москвы №40 от 24.12.1999г. и ст. 8 Закона г. Москвы №41 от 27.12.2000 г.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М- _____ от «__» _____ 200__ г., за _____ квартал _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председатель Московского
земельного комитета

_____ Н. Дамурчиев

м.п.

Исполнитель:
Краливина Е.Р.
07.06.2001г.



От Арендатора:

Генеральный директор

✓ Иванова С. В. Иванова

_____ 200__ г.

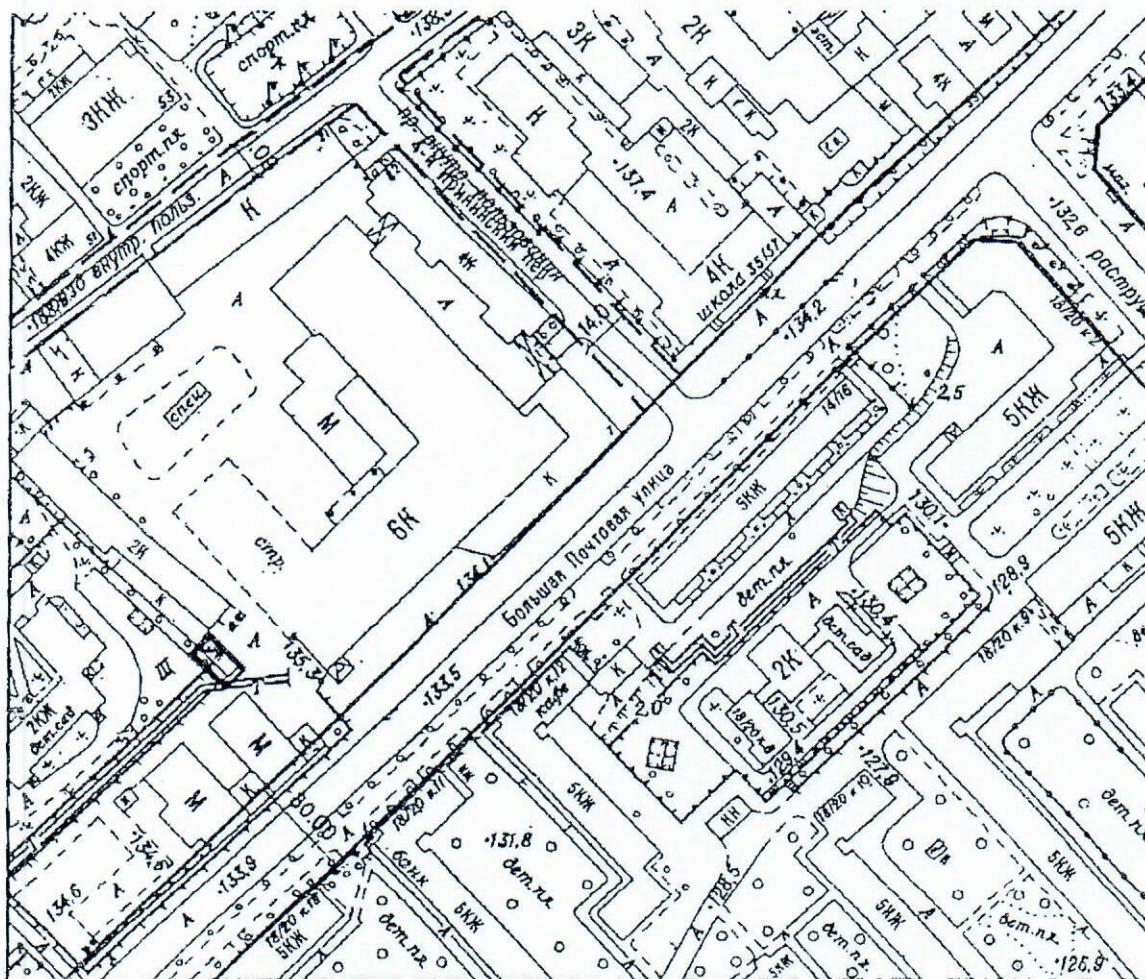
м.п.

Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-019181

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: улица Фридриха Энгельса, вл. 46, стр. 10
Кадастровый № 770103015015



Масштаб
1:2000

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО



Л.М.Останкова

М.П.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М- 01-019145
от « 16 » августа 2001 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
Землеустроительное дело № 010306395
Открытое акционерное общество "ТИПОГРАФИЯ "НОВОСТИ"
Адрес участка: Большая Почтовая улица, вл. 7, стр. 1

- 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**
- 1.1. Площадь земельного участка 4149 кв.м.
 - 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования 2586 кв.м.
 - 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 180000 руб.
 - 1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 4
 - 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4,140
 - 1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию 1,56
(Введен с 01.04.2000г. в соответствии со ст. 5 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2000 год» № 40 от 24.12.1999г.)
 - 1.8. Коэффициент, учитывающий инфляцию 1,72
(Введен с 01.07.2000г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2001 год» № 41 от 27.12.2000 г.)

- 2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**
- Ежегодная арендная плата 192683.38 руб.
 - Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.56 до 01.07.2001 г. 300586.07 руб.
 - Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.72 с 01.07.2001 г. 331415.41 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)
Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001
Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202)

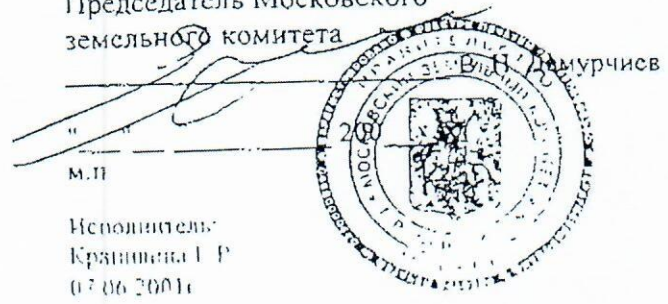
Примечание:

- 1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ, ст. 5 Закона г. Москвы №40 от 24.12.1999г. и ст. 8 Закона г. Москвы №41 от 27.12.2000 г
- 2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
- 3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.
- 4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200__ г., за _____ квартал _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председатель Московского
земельного комитета
_____ Мурчисв



От Арендатора:

Генеральный директор
Иванова С. В. Иванова

_____ 200__ г.
м.п.

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение 2 к договору

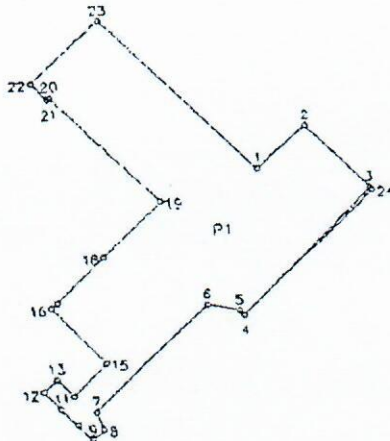
№ М-01-01/9135

Кадастровый № 770103015005

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОАО Типография "Новости"

По адресу: ул. Б. Почтовая, вл. 7, стр. 1



Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	СВ	48 20.1	18.167	
2-3	ЮВ	43 22.9	24.778	
3-4	ЮЗ	45 25.1	49.723	
4-5	СЗ	42 48.5	2.053	
5-6	СЗ	78 28.3	8.746	
6-7	ЮЗ	46 30.7	42.432	
7-8	ЮВ	21 39.5	5.449	
8-9	ЮЗ	47 20.3	4.350	
9-10	СЗ	44 27.4	5.974	
10-11	СЗ	43 19.6	6.513	
11-12	СЗ	43 20.0	6.514	
12-13	СВ	46 19.3	5.000	
13-14	ЮВ	43 20.1	6.544	
14-15	СВ	46 40.1	13.012	
15-16	СЗ	43 17.5	21.629	
16-17	СВ	46 34.8	2.334	
17-18	СВ	46 34.5	18.271	
18-19	СВ	46 34.7	22.000	
19-20	СЗ	44 5.2	42.227	
20-21	ЮЗ	47 24.2	0.860	

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1 (продолжение)

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
21-22	СЗ	42 33.3	6.250	
22-23	СВ	47 26.6	25.930	
23-1	ЮВ	43 33.0	60.000	

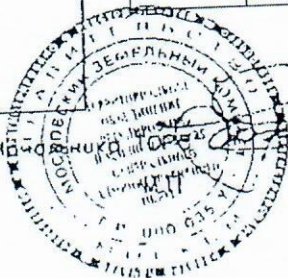
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 4121.8 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
3-24	ЮВ	43 25.0	1.075	
24-4	ЮЗ	46 39.4	49.713	
4-3	СВ	45 25.1	49.723	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 26.8 КВ.М.

Зам. Начальника



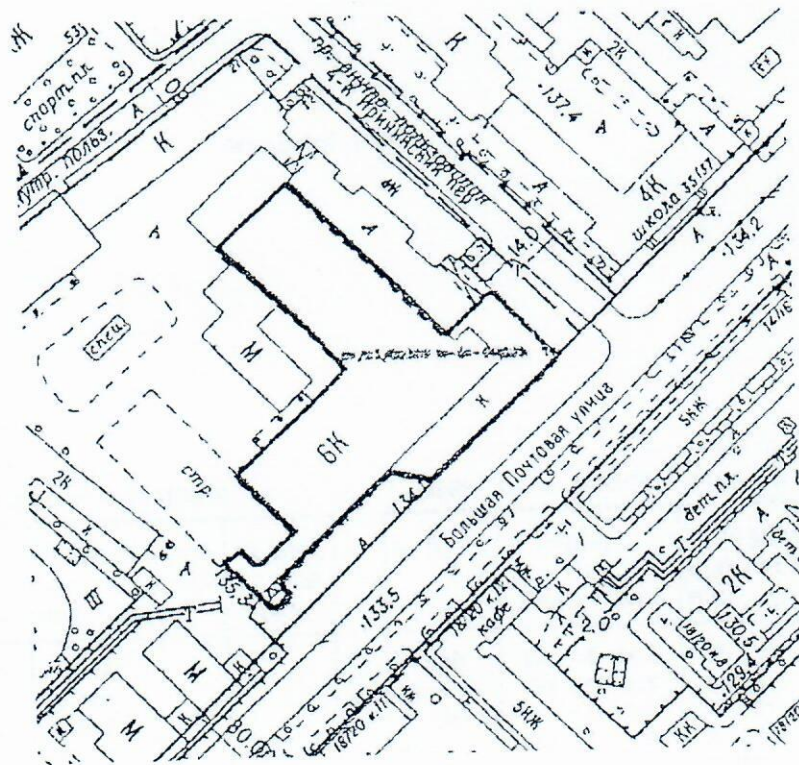
Э.Г.Кравчинский

Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-019475

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

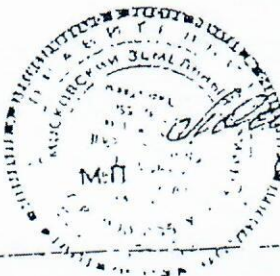
По адресу: Большая Почтовая улица, вл. 7, СТР. 1
Кадастровый № 770103015005



Масштаб

1:2000

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО



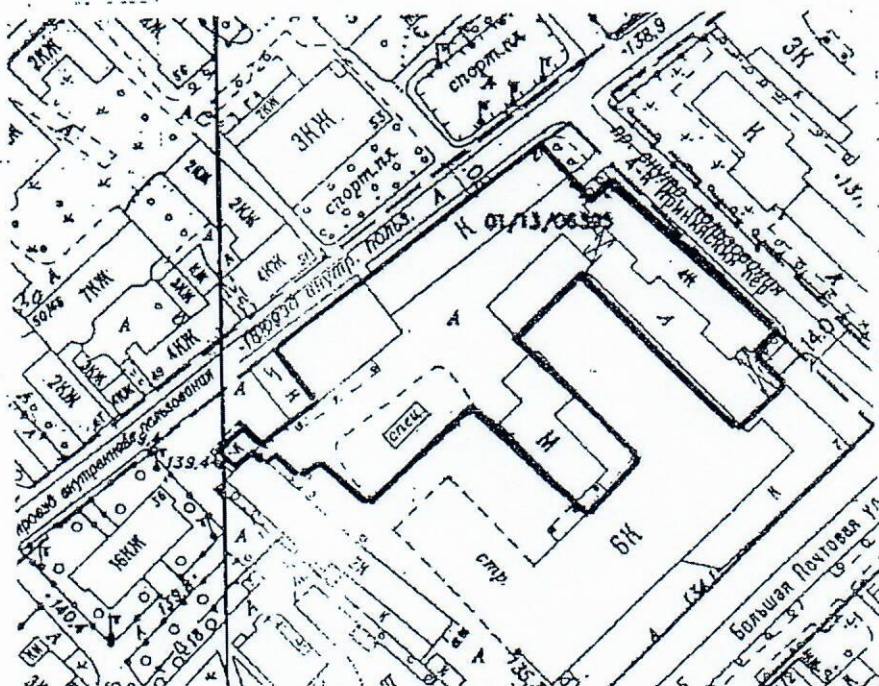
Л.М. Останкова

Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-06-019443

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: улица Фридриха Энгельса, вл. 46, стр. 1, 2, 5, 6, 7
Кадастровый № 770103015014



Масштаб

1:2000

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО



Л.М. Останкова

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 01 - 019175

(Номер договора)

16

08

2001

(Число) (Месяц) (Год)

770103015005

(Кадастровый №)

10302309

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество «ТИПОГРАФИЯ "НОВОСТИ"», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ивановой Светланы Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 14.07.1999 г. № 960-р МКЗ (МКЗ от 14.07.1999 г. Рег. № РД4-3394/9) «Об установлении права пользования земельными участками Открытому акционерному обществу "Типография "Новости" во вл. 46, стр. 1, 2, 5, 6, 7, 10 по ул. Ф.Энгельса и во вл. 7, стр.1 по ул. Б. Почтовая» и решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 19.04.2001 г. № 14, п. 105, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 15.05.2001 г. № 760-р МКЗ (МКЗ от 15.05.2001 г. Рег. № РД4-2921/1) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Московский комитет по регистрации прав Регистрационный округ № 01-08	
Произведена государственная регистрация	
« 16 »	03 ОКТ 2001 года
№ регистрации 05-2/8/2001-3248	
Регистратор АНТОНОВ В. В.	
Подпись	№ 20

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок общей площадью 4149 (четыре тысячи сто сорок девять) кв. м., относительно которого Арендатору устанавливается 6232/10000 доли в праве аренды земельного участка, составляющая 2586 (две тысячи пятьсот восемьдесят шесть) кв. м., именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Большая Почтовая улица, вл. 7, стр.1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации части административно-производственного здания.

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

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

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

План земельного Участка (Приложение 2) и ситуационный план (Приложение 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

- шестизэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 25 лет.

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

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

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором еже-

квартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.2. Участок предоставляется без права установления физических границ в натуре.

4.3. 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.

4.4. Арендатору принять к сведению, что при оформлении земельных прав остальными участниками совместного (долевого) пользования строения, границы участка и соответственно размер арендной платы могут быть изменены с последующим выполнением геодезических работ по выносу границ земельного участка на местности с учетом долей в земельном участке.

4.5. Арендатор обязуется при оформлении земельных прав остальными участниками совместного (долевого) пользования строения выполнить по техническому заданию комитета специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий Договор.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

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

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Примущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

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

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

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

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об

изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г.

Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть

сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план М 1 : 2000

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:


АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Открытое акционерное общество "ТИПОГРАФИЯ "НОВОСТИ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107005, г. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 46
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107005, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 46
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7701020015, ОКПО 02911450, ОКОНХ 19400
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810100000002770
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО "Альфа-банк" отд. "Бакунинская"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 044552730,	БИК 044525593
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 265-61-08
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

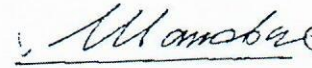
12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:
Председатель Московского земельного комитета

От Арендатора:
Генеральный директор

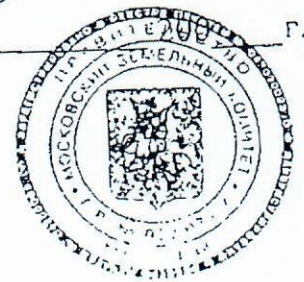

" _____ " _____ г.

В.Н. Дамурчиев

 Е.В. Иванова

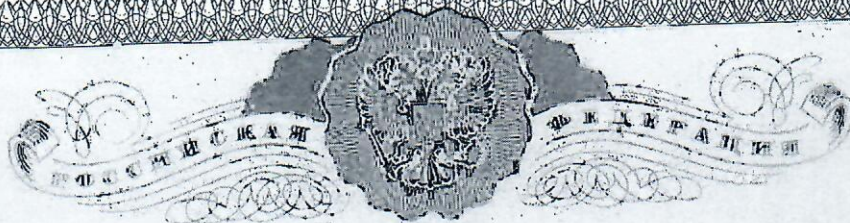
" _____ " _____ 200 _____ г.

М.П.



М.П.





ЕДИНЬМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ РЕЕСТРЪ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства Серия 77-АО № 218407, дата выдачи 10.07.2012

Дата выдачи: 10 АЕН 2012

Документы-основания: • Распоряжение Государственного комитета РФ по Управлению
Государственным имуществом от 08.07.1994 №1871-Р

- План приватизации типографии издательства "НОВОСТИ" от 12.09.1994
- Изменения к плану приватизации от 08.10.1998 №1282-р
- Свидетельство на право собственности от 14.10.1998 серия:004053 №00-02291/98
- Архивная справка от 09.06.2012 №12/04-907
- Письмо Департамента имущества города Москвы от 23.10.2009 №09/40615

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Типография "Новости", ИНН:
7701020015, ОГРН: 1037739385090, дата гос. регистрации: 22.08.1994, наименование
регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата,
КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного
органа: Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13 402,3 кв.м, номера на
постоянном плане: антресоль 1-го этажа, помещение Ia - комнаты с 1 по 20; антресоль 2-го
этажа, помещение Ia - комнаты с 1 по 21; антресоль 3-го этажа, помещение Ia - комнаты с 1 по
21; антресоль 4-го этажа, помещение Ia - комнаты с 1 по 15; антресоль 5-го этажа, помещение
Ia - комнаты с 1 по 16; подвал, помещение Ia - комнаты с 1 по 9; этаж 1, помещение Ia -
комнаты с 1 по 46; этаж 2, помещение Ia - комнаты с 1 по 34; этаж 3, помещение Ia - комнаты с
1 по 34; этаж 4, помещение Ia - комнаты с 1 по 25; этаж 5, помещение Ia - комнаты с 1 по 23,
адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 7, строен.1

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/147/2012-945

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП"
10-июня 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-11/147/2012-945

Регистратор

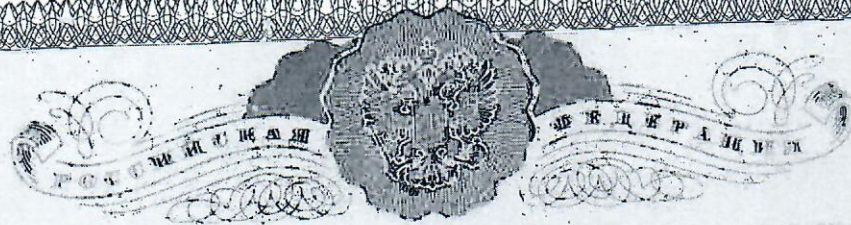
Симишко Д. В.

М.П.

(подпись)

77-АО 544828





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 105534, дата выдачи 10.07.2012;
серия 77-АО № 218409, дата выдачи 10.07.2012

Дата выдачи: 10.07.2012

Документы-основания: • Распоряжение Государственного комитета РФ по Управлению
Государственным имуществом от 08.07.1994 №1871-Р

- План приватизации типографии издательства "НОВОСТИ" от 12.09.1994
- Изменения к плану приватизации от 08.10.1998 №1282-р
- Свидетельство на право собственности от 14.10.1998 серия:004058 №00-02286/98
- Архивная справка от 09.06.2012 №12/04-907
- Письмо Департамента имущества города Москвы от 23.10.2009 №09/40615

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Типография "Новости", ИНН:
7701020015, ОГРН: 1037739385090, дата гос.регистрации: 22.08.1994, наименование
регистрационного органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата,
КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного
органа: Россия, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 3 323,2 кв.м. адрес
(местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2

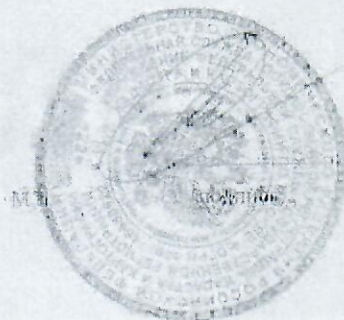
Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/147/2012-953

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
июля 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-11/147/2012-953

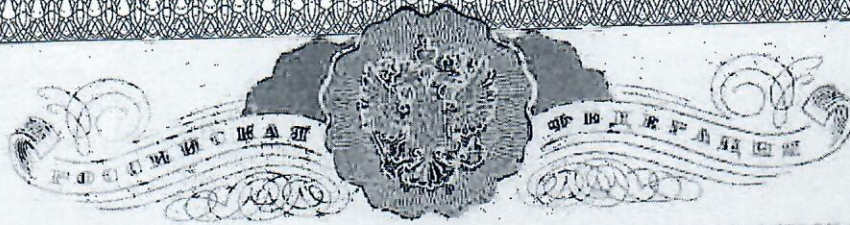
Регистратор:

Степанко Д. И.



77-АО 544822





ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства серия 77-АО №218413, дата выдачи 10.07.2012

Дата выдачи: 18.08.2012

Документы-основания: * Распоряжение Государственного комитета РФ по Управлению Государственным имуществом от 08.07.1994 №1871-Р

- План приватизации типографии издательства "НОВОСТИ" от 12.09.1994
- Изменения к плану приватизации от 08.10.1998 №1282-р
- Свидетельство на право собственности от 14.10.1998 серия:004057 №00-02287/98
- Архивная справка от 09.06.2012 №12/04-907
- Письмо Департамента имущества города Москвы от 23.10.2009 №09/40615

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Типография "Новости", ИНН: 7701020015, ОГРН: 1037739385090, дата гос. регистрации: 22.08.1994, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 94,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5

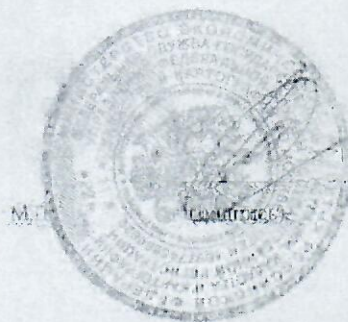
Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/147/2012-948

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июля 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-11/147/2012-948

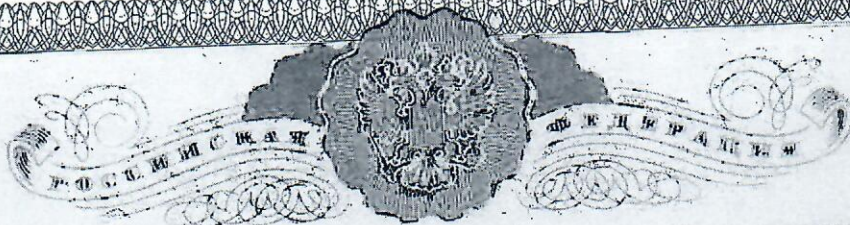
Регистратор

Симашко Д. И.



77-АО 544823





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства серия 77-АО № 218411, дата выдачи 10.07.2012

Дата выдачи: 18 АЕН 2012

Документы-основания: • Распоряжение Государственного комитета РФ по Управлению Государственным имуществом от 08.07.1994 №1871-Р

- План приватизации типографии издательства "НОВОСТИ" от 12.09.1994
- Архивная справка от 09.06.2012 №12/04-907
- Изменения к плану приватизации от 08.10.1998 №1282-р
- Письмо Департамента имущества города Москвы от 23.10.2009 №09/40615
- Свидетельство на право собственности от 14.10.1998 серия:004056 №00-02288/98

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Типография "Новости", ИНН 7701020015, ОГРН: 1037739385090, дата гос.регистрации: 22.08.1994, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 421,3 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 6

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/147/2012-957

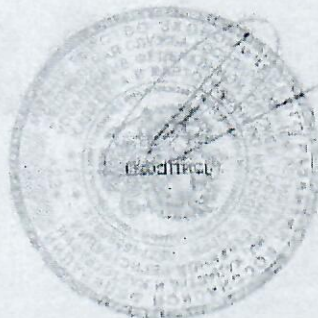
Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июля 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-11/147/2012-957

Регистратор

Силишко Д. И.

М.П.



77-АО 544824



**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 основных характеристиках и
зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9495			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1866	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0003015	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.01.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 45:286:002:000226080	
Адрес:	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 5		
Площадь, м ² :	94.9		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, а также подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	2287111.83		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сергеев Михаил Алексеевич		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Концаев О. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

М.П.

Раздел 2

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

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9495			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1866	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Типография "Новости", ИНН: 7701020015, ОГРН: 1037739385090
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/147/2012-948 от 10.07.2012
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5, усл.№ 77-77-11/147/2012-948, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 94, 9 кв.м
		дата государственной регистрации:	31.07.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/013/2015-89/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 21.04.2015 №17059/15/77018-ИП, возбужденного на основании ИЛ №ФС 001879592 от 14.04.2015, выданного органом: Басманный районный суд по делу №2-3057/14, вступившему в з/с 26.03.2015) от 23.07.2015, выдавший орган: Басманный РОСП УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Еремеев А.Е
4.	4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5, кад.№ 77:01:0003015:1866, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 94, 9 кв.м
		дата государственной регистрации:	19.01.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2016-99/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 12.01.2016 №10/16/77018-ИП, возбужденного на основании ИЛ №ФС 001944230 от 28.12.2015, выданного органом: Басманный районный суд по делу №2-3057/14, вступившему в законную силу 13.10.2015) от 12.01.2016, выдавший орган: Басманный РОСП УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Еремеев А.Е

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 2 (полное наименование должности)	(подпись)	Концаев О. В. (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.

Здание		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9495		Всего листов выписки: ___
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1866

4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5, кад.№ 77:01:0003015:1866, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 94, 9 кв.м
	дата государственной регистрации:	26.09.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/016/2016-1368/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Выписка №3096446736 из постановления №836909164/7743 (ИП № 1371622/16/77043-ИП от 05.09.2016, возбужденный на основании ИЛ: 13336 от 01.08.2016, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве) от 21.09.2016, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Денисова Кристина Александровна
4.1.4.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5 весь объект
	дата государственной регистрации:	18.10.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-11/160/2012-262
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.05.2015 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 12.10.2012 №Н-1/0447-12-2-0, дата регистрации 18.10.2012, №77-77-11/160/2012-262; Кредитный договор об открытии кредитной линии от 10.10.2012 №0447-12-2-0; Дополнительное соглашение № 1 от 10.10.2012 к Кредитному договору об открытии кредитной линии от 10.10.2012 №0447-12-2-0	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>		Концаев О. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	<small>(подпись)</small>	

М.П.

Раздел 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9495			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1866	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>		Концаев О. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	<small>(подпись)</small>	

М.П.

**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 основных характеристиках и
зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9483	
Кадастровый номер:	77:01:0003015:1869
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003015
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:286:002:000226210
Адрес:	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса , д. 46, стр. 2
Площадь, м ² :	3323.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1979
Год завершения строительства:	1979
Кадастровая стоимость, руб.:	80089884.34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0003015:2032, 77:01:0003015:2029, 77:01:0003015:2030, 77:01:0003015:2031, 77:01:0003015:2033, 77:01:0003015:2034, 77:01:0003015:2035, 77:01:0003015:2036, 77:01:0003015:2037, 77:01:0003015:2038, 77:01:0003015:2039, 77:01:0003015:2040, 77:01:0003015:2041, 77:01:0003015:2042, 77:01:0003015:2043, 77:01:0003015:2044, 77:01:0003015:2045, 77:01:0003015:2083, 77:01:0003015:2026, 77:01:0003015:2028, 77:01:0003015:2046, 77:01:0003015:2047, 77:01:0003015:2048, 77:01:0003015:2049, 77:01:0003015:2050, 77:01:0003015:2051, 77:01:0003015:2052, 77:01:0003015:2053, 77:01:0003015:2054, 77:01:0003015:2055, 77:01:0003015:2056, 77:01:0003015:2057, 77:01:0003015:2058, 77:01:0003015:2059, 77:01:0003015:2060, 77:01:0003015:2061, 77:01:0003015:2062, 77:01:0003015:2063, 77:01:0003015:2064, 77:01:0003015:2065, 77:01:0003015:2066, 77:01:0003015:2067, 77:01:0003015:2068, 77:01:0003015:2069, 77:01:0003015:2070, 77:01:0003015:2071, 77:01:0003015:2072, 77:01:0003015:2073, 77:01:0003015:2074, 77:01:0003015:2075, 77:01:0003015:2076, 77:01:0003015:2077, 77:01:0003015:2078, 77:01:0003015:2079, 77:01:0003015:2080, 77:01:0003015:2081, 77:01:0003015:2082, 77:01:0003015:2027, 77:01:0003015:1027, 77:01:0003015:1028, 77:01:0003015:1029, 77:01:0003015:1026, 77:01:0003015:1031, 77:01:0003015:1032, 77:01:0003015:1025, 77:01:0003015:1030

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003015:1869 отдан приоритет. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003015:1002 присвоен статус «архивный».
Получатель выписки:	Сергеев Михаил Алексеевич

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Лопина В. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--------------------------	--

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9483			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1869	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Типография "Новости", ИНН: 7701020015, ОГРН: 1037739385090
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/147/2012-953 от 10.07.2012
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2, кад.№ 77:01:0003015:1869, Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 3 323, 2 кв.м
		дата государственной регистрации:	31.07.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/013/2015-90/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 21.04.2015 №17059/15/77018-ИП, возбужденного на основании ИЛ №ФС 001879592 от 14.04.2015, выданного органом: Басманный районный суд по делу №2-3057/14, вступившему в з/с 26.03.2015) от 23.07.2015, выдавший орган: Басманный РОСП УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Еремеев А.Е
4.1.2.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества:

	г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2, кад.№ 77:01:0003015:1869, Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 3 323, 2 кв.м
дата государственной регистрации:	19.01.2016
номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2016-101/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 12.01.2016 №10/16/77018-ИП, возбужденного на основании ИЛ №ФС 001944230 от 28.12.2015, выданного органом: Басманный районный суд по делу №2-3057/14, вступившему в законную силу 13.10.2015) от 12.01.2016, выдавший орган: Басманный РОСП УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Еремеев А.Е

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9483			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1869	

4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2, кад.№ 77:01:0003015:1869, Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 3 323, 2 кв.м
	дата государственной регистрации:	26.09.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/016/2016-1367/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Выписка №3096446736 из постановления №836909164/7743 (ИП № 1371622/16/77043-ИП от 05.09.2016, возбужденный на основании ИЛ: 13336 от 01.08.2016, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве) от 21.09.2016, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Денисова Кристина Александровна
4.1.4.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2 весь объект
	дата государственной регистрации:	18.10.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-11/160/2012-262

	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.05.2015 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 12.10.2012 №Н-1/0447-12-2-0, дата регистрации 18.10.2012, №77-77-11/160/2012-262; Дополнительное соглашение № 1 от 10.10.2012 к Кредитному договору об открытии кредитной линии от 10.10.2012 №0447-12-2-0; Кредитный договор об открытии кредитной линии от 10.10.2012 №0447-12-2-0
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(полное наименование должности)</small>		Лопина В. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	<small>(подпись)</small>	

М.П.

Раздел 4

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

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9483			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1869	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(полное наименование должности)</small>		Лопина В. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	<small>(подпись)</small>	

М.П.

**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 основных характеристиках и
зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___
Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9499	
Кадастровый номер:	77:01:0003015:1871
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003015
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:286:002:000226220
Адрес:	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 6
Площадь, м ² :	421.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986
Год завершения строительства:	1986
Кадастровая стоимость, руб.:	10153426.90
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0003015:2106, 77:01:0003015:2090, 77:01:0003015:2097, 77:01:0003015:2150, 77:01:0003015:2148, 77:01:0003015:2147, 77:01:0003015:2169, 77:01:0003015:2167, 77:01:0003015:2141
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сергеев Михаил Алексеевич

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.	Батищева Е. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	------	--

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>
--

Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9499			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1871	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Типография "Новости", ИНН: 7701020015, ОГРН: 1037739385090
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/147/2012-957 от 10.07.2012
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 6, усл.№ 77-77-11/147/2012-957, Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 421, 3 кв.м
		дата государственной регистрации:	31.07.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/013/2015-92/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 21.04.2015 №17059/15/77018-ИП, возбужденного на основании ИЛ №ФС 001879592 от 14.04.2015, выданного органом: Басманный районный суд по делу №2-3057/14, вступившему в з/с 26.03.2015) от 23.07.2015, выдавший орган: Басманный РОСП УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Еремеев А.Е
4.1.2.	вид:	дата государственной регистрации:	19.01.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2016-102/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 12.01.2016 №10/16/77018-ИП, возбужденного на основании ИЛ №ФС 001944230 от 28.12.2015, выданного органом: Басманный районный суд по делу №2-3057/14, вступившему в законную силу 13.10.2015) от 12.01.2016, выдавший орган: Басманный РОСП УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Еремеев А.Е

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 2 (полное наименование должности)	М.П.	Батищева Е. Н. (инициалы, фамилия)
---	------	---------------------------------------

М.П.

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9499			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1871	

4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 6, кад.№ 77:01:0003015:1871, Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 421, 3 кв.м
	дата государственной регистрации:	26.09.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/016/2016-1365/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Выписка №3096446736 из постановления №836909164/7743 (ИП № 1371622/16/77043-ИП от 05.09.2016, возбужденный на основании ИЛ: 13336 от 01.08.2016, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве) от 21.09.2016, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Денисова Кристина Александровна
4.1.4.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 6 весь объект
	дата государственной регистрации:	18.10.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-11/160/2012-262
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.05.2015 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 12.10.2012 №Н-1/0447-12-2-0, дата регистрации 18.10.2012, №77-77-11/160/2012-262; Дополнительное соглашение № 1 от 10.10.2012 к Кредитному договору об открытии кредитной линии от 10.10.2012 №0447-12-2-0; Кредитный договор об открытии кредитной линии от 10.10.2012 №0447-12-2-0
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 2		Батищева Е. Н.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**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 основных характеристиках и
зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 28.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
02.05.2017 № 77/100/217/2017-8303			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1870	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003015		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:286:002:000226100		
Адрес:	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 10		
Площадь, м ² :	138.9		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, а также подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	3347521.95		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Сергеев Михаил Алексеевич		
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.	<small>(подпись)</small>	Батищева Е. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 4

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

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017 № 77/100/217/2017-8303			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1870	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>	(подпись)	Батищева Е. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	-----------	--

М.П.

**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 основных характеристиках и
зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9495			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1866	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0003015	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.01.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 45:286:002:000226080	
Адрес:	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 5		
Площадь, м ² :	94.9		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, а также подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	2287111.83		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сергеев Михаил Алексеевич		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.	<small>(подпись)</small>	Концаев О. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 2

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

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9495			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1866	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Типография "Новости", ИНН: 7701020015, ОГРН: 1037739385090
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/147/2012-948 от 10.07.2012
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5, усл.№ 77-77-11/147/2012-948, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 94, 9 кв.м
		дата государственной регистрации:	31.07.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/013/2015-89/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 21.04.2015 №17059/15/77018-ИП, возбужденного на основании ИЛ №ФС 001879592 от 14.04.2015, выданного органом: Басманный районный суд по делу №2-3057/14, вступившему в з/с 26.03.2015) от 23.07.2015, выдавший орган: Басманный РОСП УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Еремеев А.Е
	4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5, кад.№ 77:01:0003015:1866, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 94, 9 кв.м
		дата государственной регистрации:	19.01.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2016-99/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 12.01.2016 №10/16/77018-ИП, возбужденного на основании ИЛ №ФС 001944230 от 28.12.2015, выданного органом: Басманный районный суд по делу №2-3057/14, вступившему в законную силу 13.10.2015) от 12.01.2016, выдавший орган: Басманный РОСП УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Еремеев А.Е	

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 2 (полное наименование должности)	(подпись)	Концаев О. В. (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.

Здание (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9495			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1866	

4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5, кад.№ 77:01:0003015:1866, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 94, 9 кв.м
	дата государственной регистрации:	26.09.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/016/2016-1368/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Выписка №3096446736 из постановления №836909164/7743 (ИП № 1371622/16/77043-ИП от 05.09.2016, возбужденный на основании ИЛ: 13336 от 01.08.2016, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве) от 21.09.2016, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Денисова Кристина Александровна
4.1.4.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5 весь объект
	дата государственной регистрации:	18.10.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-11/160/2012-262
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.05.2015 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 12.10.2012 №Н-1/0447-12-2-0, дата регистрации 18.10.2012, №77-77-11/160/2012-262; Кредитный договор об открытии кредитной линии от 10.10.2012 №0447-12-2-0; Дополнительное соглашение № 1 от 10.10.2012 к Кредитному договору об открытии кредитной линии от 10.10.2012 №0447-12-2-0	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Концаев О. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--------------------------	---

М.П.

Раздел 4

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

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9495			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1866	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Концаев О. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--------------------------	---

М.П.

**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 основных характеристиках и
зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9483	
Кадастровый номер:	77:01:0003015:1869
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003015
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:286:002:000226210
Адрес:	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2
Площадь, м ² :	3323.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1979
Год завершения строительства:	1979
Кадастровая стоимость, руб.:	80089884.34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0003015:2032, 77:01:0003015:2029, 77:01:0003015:2030, 77:01:0003015:2031, 77:01:0003015:2033, 77:01:0003015:2034, 77:01:0003015:2035, 77:01:0003015:2036, 77:01:0003015:2037, 77:01:0003015:2038, 77:01:0003015:2039, 77:01:0003015:2040, 77:01:0003015:2041, 77:01:0003015:2042, 77:01:0003015:2043, 77:01:0003015:2044, 77:01:0003015:2045, 77:01:0003015:2083, 77:01:0003015:2026, 77:01:0003015:2028, 77:01:0003015:2046, 77:01:0003015:2047, 77:01:0003015:2048, 77:01:0003015:2049, 77:01:0003015:2050, 77:01:0003015:2051, 77:01:0003015:2052, 77:01:0003015:2053, 77:01:0003015:2054, 77:01:0003015:2055, 77:01:0003015:2056, 77:01:0003015:2057, 77:01:0003015:2058, 77:01:0003015:2059, 77:01:0003015:2060, 77:01:0003015:2061, 77:01:0003015:2062, 77:01:0003015:2063, 77:01:0003015:2064, 77:01:0003015:2065, 77:01:0003015:2066, 77:01:0003015:2067, 77:01:0003015:2068, 77:01:0003015:2069, 77:01:0003015:2070, 77:01:0003015:2071, 77:01:0003015:2072, 77:01:0003015:2073, 77:01:0003015:2074, 77:01:0003015:2075, 77:01:0003015:2076, 77:01:0003015:2077, 77:01:0003015:2078, 77:01:0003015:2079, 77:01:0003015:2080, 77:01:0003015:2081, 77:01:0003015:2082, 77:01:0003015:2027, 77:01:0003015:1027, 77:01:0003015:1028, 77:01:0003015:1029, 77:01:0003015:1026, 77:01:0003015:1031, 77:01:0003015:1032, 77:01:0003015:1025, 77:01:0003015:1030

	г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2, кад.№ 77:01:0003015:1869, Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 3 323, 2 кв.м
дата государственной регистрации:	19.01.2016
номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2016-101/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 12.01.2016 №10/16/77018-ИП, возбужденного на основании ИЛ №ФС 001944230 от 28.12.2015, выданного органом: Басманный районный суд по делу №2-3057/14, вступившему в законную силу 13.10.2015) от 12.01.2016, выдавший орган: Басманный РОСП УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Еремеев А.Е

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ (полное наименование должности)	(подпись)	Лопина В. А. (инициалы, фамилия)
	М.П.	

Здание (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9483			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1869	

4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2, кад.№ 77:01:0003015:1869, Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 3 323, 2 кв.м
	дата государственной регистрации:	26.09.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/016/2016-1367/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Выписка №3096446736 из постановления №836909164/7743 (ИП № 1371622/16/77043-ИП от 05.09.2016, возбужденный на основании ИЛ: 13336 от 01.08.2016, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве) от 21.09.2016, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Денисова Кристина Александровна
4.1.4.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2 весь объект
	дата государственной регистрации:	18.10.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-11/160/2012-262

	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 29.05.2015 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 12.10.2012 №Н-1/0447-12-2-0, дата регистрации 18.10.2012, №77-77-11/160/2012-262; Дополнительное соглашение № 1 от 10.10.2012 к Кредитному договору об открытии кредитной линии от 10.10.2012 №0447-12-2-0; Кредитный договор об открытии кредитной линии от 10.10.2012 №0447-12-2-0
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Лопина В. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--------------------------	--

М.П.

Раздел 4

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

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9483			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1869	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Лопина В. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--------------------------	--

М.П.

Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
21.04.2017 № 77/100/216/2017-9499			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1871	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Типография "Новости", ИНН: 7701020015, ОГРН: 1037739385090
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/147/2012-957 от 10.07.2012
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 6, усл.№ 77-77-11/147/2012-957, Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 421, 3 кв.м	
дата государственной регистрации:		31.07.2015	
номер государственной регистрации:		77-77/015-77/015/013/2015-92/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
4.	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 21.04.2015 №17059/15/77018-ИП, возбужденного на основании ИЛ №ФС 001879592 от 14.04.2015, выданного органом: Басманный районный суд по делу №2-3057/14, вступившему в з/с 26.03.2015) от 23.07.2015, выдавший орган: Басманный РОСП УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Еремеев А.Е	
вид:		Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.46, стр. 6, кад.№ 77:01:0003015:1871, Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 421, 3 кв.м	
дата государственной регистрации:		19.01.2016	
номер государственной регистрации:		77-77/015-77/015/003/2016-102/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 12.01.2016 №10/16/77018-ИП, возбужденного на основании ИЛ №ФС 001944230 от 28.12.2015, выданного органом: Басманный районный суд по делу №2-3057/14, вступившему в законную силу 13.10.2015) от 12.01.2016, выдавший орган: Басманный РОСП УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Еремеев А.Е	

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 2 (полное наименование должности)	(подпись)	Батищева Е. Н. (инициалы, фамилия)
---	-----------	---------------------------------------

М.П.

18

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.05.2017 № 77/100/217/2017-8303			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1870	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Батищева Е. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--------------------------	--

М.П.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_337760949

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще ... Поднять объявление

Земельные участки Москва Направление Найти

- Участки промка от 1га в Моск.обл**
Продажа участков от 1 га под склады и производства на Рогачевском шоссе МО
- Земельные участки у Черного моря!**
Земельные участки у моря от 40 000 м/сот Курортный пригород. Звоните!
- Коммерческая недвижимость в Уфе!**
Купить или продать коммерческую недвижимость в Уфе или Республике Калмики!

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

В каталог Следующее —

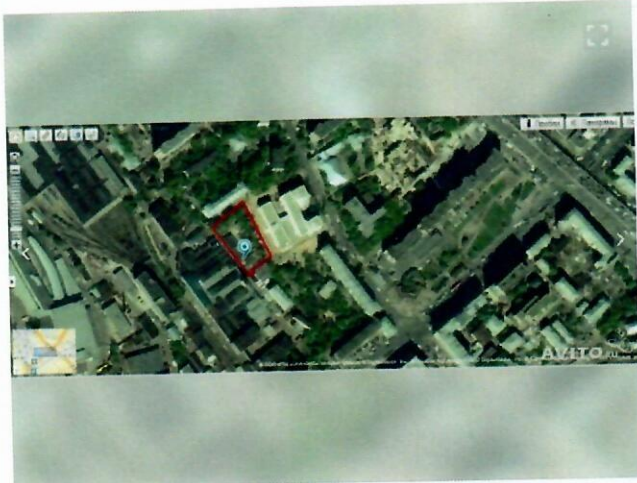
Участок 28 сот. (промназначения)

№ 337760949, размещено 30 июня в 13:03 ● 2564 (+3)

320 000 000 ₽
Купить в кредит

8 905 759-13-01

Написать сообщение



Площадь 28 сот.

Агентство
Агентство недвижимости "Домовой - Недвижимость"
На Avito с октября 2008
Контактное лицо
Валерий
Адрес
Москва, м. Красносельская.
Красносельский тупик, 4с4

Агентство недвижимости "Домовой - Недвижимость"
Агентство недвижимости "Домовой - Недвижимость" предоставляет полный спектр услуг по продаже жилой, загородной и коммерческой недвижимости.



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_337760949

Участок 28 сот. (промназначения) 320 000 000 ₽

Валерий 8 905 759-13-01 Написать сообщение

Площадь 28 сот.

Адрес Москва, Красносельский тупик, 4с4
▲ Красносельская (200 м) ▲ Комсомольская (700 м)
▲ Бауманская (1.4 км) Посмотреть карту

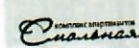
Участок под строительство в центре Москве
Продажа земельного участка под строительство в центре Москвы, м. Красносельская Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий
Земельный участок имеет хорошую транспортную доступность, расположен в непосредственной близости от Краснопрудной улицы и Третьего транспортного кольца, в легкой доступности от метро Красносельская, Комсомольская (кольцевая) и Комсомольская (радиальная). Готовы все документы для получения разрешения на строительство объекта. Технические экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей: Площадь участка - 28 соток. Электричество – 472,4 кВт.
На территории участка расположены 4(четыре) нежилых здания, строения выведены из эксплуатации и одобрены для сноса Комиссией при Правительстве Москвы по рассмотрению вопросов осуществления градостроительной деятельности в границах достопримечательных мест и зон охраны объектов культурного наследия, как не представляющие историко-культурную ценность (протокол 10 от 10.07.2013г.). Участок в собственности у юр/лица.



29 объявлений агентства

CITROËN
CITROËN JUMPY
МИССИЯ ВЫПОЛНИМА
от 1 219 000 ₽

подробности



Апартаменты с выгодами до 750 000 руб!

Застройщик ООО «Аэровокзал» М. Проектная декларация на сайте avito.ru/440

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

В каталог Следующее

Участок 63 сот. (промназначения)

№ 759149087, размещено 15 июля в 11:55 1975 (+4)

650 000 000 ₽

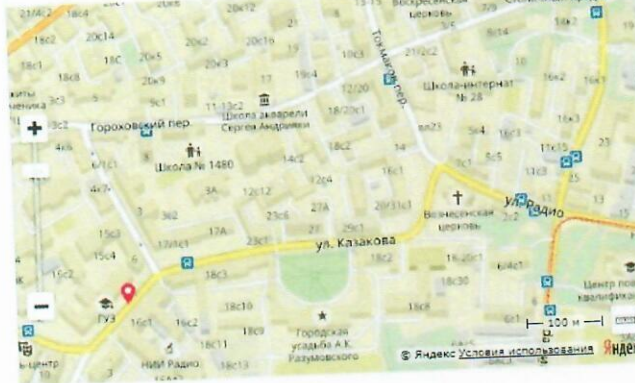
Купить в кредит

Площадь: 63 сот.

Адрес: Москва, Казакова ул

Курская (600 м) Чкаловская (800 м) Красные ворота (1.2 км)

Скрыть карту



Предлагаем к продаже земельный участок площадью 6 300 кв. м. в собственности, под строительство многофункционального центра. К комплексу подключены коммуникации: эл-во 320 кВт, вода, отопление, канализация. Имеется небольшая презентация.

8 903 106-03-26

Написать сообщение

Агентство

Елена

Подтвержден

На Avito с сентября 2010

Контактное лицо

Елена

Адрес

Москва, м. Курская, Казакова ул



Поселок Агаларов Эстейт

Животный ландшафт Заповяд-на квартале Парковка Широкие возможности для бизнеса

коммерческая земля Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1

Комсомольская, 13 мин. пешком Проспект Мира, 11 мин. пешком

95 000 000 руб.

10 555 555 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 925 553-44-96

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 9 сот. Категория земель: пром. назначения Электростанция: есть

БЕЗ КОМИССИИ!!!! Продается участок 9 соток в собственности, под любой вид деятельности, участок обнесен забором. На участке заведены все коммуникации (свет, вода). Елена.



Роксан Коммерц РЮ

+7 925 553-44-96

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ



ЦИАН ID 42694738

АНАЛОГИ – ПОЧТОВАЯ 7

https://www.cian.ru/sale/commercial/151748854/

Недвижимость в Москве Коммерческая Продажа зданий в Москве ЦАО Басманный метро Бауманская Старая Басманная улица Новый поиск

здание
Москва, район Басманный, Старая Басманная ул., 36С2
 Показать на карте
 ▲ Бауманская, 6 мин. пешком
 ▲ Комсомольская, 12 мин. пешком
 ▲ Красные ворота, 15 мин. пешком


200 000 000 руб.
 66 055 руб. за м², включая НДС, продажа
 Следить за изменением цены

+7 925 509-10-76, +7 985 233-28-22
 Пожалуйста, смотрите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании	
Тип здания:	свободное
Общая площадь:	3 028,7 м²
Этажей в здании:	4
Класс:	B
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	в аренде
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Вход:	отдельный с улицы
Тип парковки:	наземная

СРОЧНО!!! Продается здание 3028,7 кв.м. в 6-ти минутах пешком от метро Бауманская ЦАО! Земельный участок в долгосрочной аренде, площадь 921,2 кв.м. С отделкой. Планировка смешанная (возможна перепланировка, несущие только колонны). Высокие потолки. 1 этаж 3,55 метра, 6 отдельных входов, что позволяет разделить здание на независимые части со своими входами и группами. Класс здания B. Не является памятником архитектуры. Развитая инфраструктура. Здание полностью заполнено арендаторами на краткосрочных договорах, при необходимости здание будет освобождено. Подходит под любой вид деятельности: оидс, представительство, медицинский центр, учебный центр, банк, гостиница, апартаменты и т.д. Круглосуточный доступ, охрана, видеонаблюдение, кондиционирование, система дымоудаления, пожаротушения. Электричество 54 квт. Парковка на огороженной территории (15-20 мест). ТОРГ!!!

Mos Buildings PRO
 +7 925 509-10-76, +7 985 233-28-22
 Пожалуйста, смотрите, что нашли это объявление на ЦИАН



Просмотров: всего 476, за сегодня 32 Топ 3 15 июл, 23:00

РЕКЛАМА
 Торговые помещения - лучшая цена!
 Продана арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в июле! От 199 000 руб./м2!
 Тел.: (495) 432-13-92

РЕКЛАМА
 Торговые помещения - лучшая цена!
 Продана арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в июле! От 199 000 руб./м2!
 Тел.: (495) 432-13-92

Активация Windows
 чтобы активировать Windows
 перейдите на страницу активации

РЕКЛАМА
 STREET со входом у метро
 Продана арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акции! Только в июле 5% скидка на часть помещений!

https://www.cian.ru/sale/commercial/159140793/

Недвижимость в Москве Коммерческая Продажа зданий в Москве ЦАО Басманный метро Электрозводская Гольяновская улица Новый поиск

здание
Москва, район Басманный, Гольяновская ул., вл5
 Показать на карте
 ▲ Электрозводская, 9 мин. пешком
 ▲ Семеновская, 15 мин. пешком
 ▲ Бауманская, 28 мин. пешком

231 625 000 руб.
 50 264 руб. за м², продажа
 Следить за изменением цены

+7 499 110-87-06
 Пожалуйста, смотрите, что нашли это объявление на ЦИАН


О здании	
Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	4 608,2 м²
Этажей в здании:	5
Линия домов:	первая
Состояние:	типовой ремонт
Категория:	действующий

Пятиэтажное административное здание с прилегающей территорией (5 этажей + подвал). Объект расположен в центре крупного жилого массива в ЦАО (район Басманный), в шаговой доступности от метро "Электрозводская".

Объект обладает отличной инсоляцией, высокими потолками, функциональной планировкой. Конфигурация и конструктив здания позволяют реализовать много эффективных сценариев использования объекта.

На прилегающей территории возможна организация парковки. Земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет. Площадь земельного участка - 798 м2.

ЦУН ID:12562806
 +7 499 110-87-06
 Пожалуйста, смотрите, что нашли это объявление на ЦИАН



Просмотров: всего 64, за сегодня 12 Топ 3 19 июл, 18:51

РЕКЛАМА
 Торговые помещения - лучшая цена!
 Продана арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в июле! От 199 000 руб./м2!
 Тел.: (495) 432-13-92

РЕКЛАМА
 ДЦ JAZZ - офисы от 48 м2
 Престижный и комфортный ДЦ JAZZ в 150 м от ст. м. "Маяковская" на

здание

Москва, район Басманный, пер. Токмаков, 5С1

Показать на карте
М Бауманская, 7 мин. пешком

350 000 000 руб.
88 540 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 985 222-54-01 . -7 495 787-44-70
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	3 953 м²
Этажей в здании:	7
Класс:	B+
Состояние:	дизайнерский ремонт
Участок:	1 909 м², в аренде

В ЦАО предлагается продажа отдельно стоящего здания (ОСЗ) площадью 3953,1 кв. м. Оно имеет 5 этажей, подвал, где оборудован паркинг, и великолетнюю мансарду. Планировки этажей смешанные: офисы для сотрудников, зона для руководства с ресепшен и переговорными, столовая-бар, оздоровительный комплекс с бассейном. Выполнен офисный ремонт по высоким стандартам: на полу плитка, потолки подвесные, с встроенными светильниками, в VIP-зоне дорогостоящая отделка. Инженерные системы (водоснабжение и водоотведение) центральные, индивидуальный тепло вой пункт, выделенная электрическая мощность 370 кВт. Оборудованы системы противопожарной, вытяжной вентиляции, кондиционирования, противопожарной защиты и охранной сигнализации. Действуют сети телефонии (IPТС) и Интернета. Продажа здания в Токмаковом пер. это отличный вариант для компаний, желающих иметь в собственности высококачественное офисное здание в центре Москвы. Звоните!



IQ ESTATE PRO

+7 985 222-54-01 . -7 495 787-44-70

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! Только в июле 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 185-19-92

РЕКЛАМА

АНАЛОГИ ЭНГЕЛЬСА 1, 2, 5, 6, 7

здание

Москва, район Басманный, Спартаковская пл., 16/15С1

Показать на карте
М Бауманская, 7 мин. пешком
М Красносельская, 14 мин. пешком
М Сокольники, 21 мин. пешком

800 000 000 руб.
58 833 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 916 205-37-59 . -7 499 322-76-69
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Под постройки:	2000
Тип здания:	офисный центр
Общая площадь:	13 598 м²
Этажей в здании:	2
Линия домов:	первая
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	3 080 м² (в аренде)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	гидрантная
Вход:	отдельный с улицы
Тип парковки:	наземная

Продается Бизнес-центр На Спартаковской состоит из 7 корпусов. Общая площадь 13 598,1 кв. м. площадь земельного участка: 3 080 м² (в аренде на 49 лет). Комплекс представляет собой: офисные здания, Комплекс саун в аренду, имеются все необходимые коммуникации. Основные арендаторы - транспортные компании при РЖД. Комплекс имеет свою парковку на 180 машино-мест. Прямая телефонная линия с РЖД. Более подробно - звоните.



МК ОБЪЕКТ

+7 916 205-37-59 . -7 499 322-76-69

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Торговые помещения - лучшая цена!
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в июле! От 199 000 руб./м²!
Тел.: (495) 432-13-92

РЕКЛАМА



Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.
Тел.: (495) 432-17-42

РЕКЛАМА

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите управление "Система".

РЕКЛАМА

STREET со входом у метро

здание Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С1

Показать на карте
Бауманская, 2 мин. пешком

325 000 000 руб.
42 484 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 495 980-53-12. -7 903 968-58-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

О здании

Тип здания: нежилой фонд
Общая площадь: 7 650 м²
Этажей в здании: 2

Продаем офисно-административный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бакунинская, д.10-12, в 2-х минутах от м. Бауманская. Комплекс создаст единый архитектурный ансамбль из трех зданий. Общая площадь зданий 7650 кв.м. Комплекс имеет собственную парковочную зону на 25-30 машин. Здания в отличном состоянии и оснащены современными инженерными системами и коммуникациями. Не являются памятником архитектуры. Комплекс полностью сдан в аренду. Земельный участок 1 220 кв.м. оформлен в собственность.

Цена: 325 млн. рублей.



МИЦ: недвижимость PRO

+7 495 980-53-12. -7 903 968-58-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ



Торговые помещения - Лучшая цена!
Продано арендного бизнеса и площадей в отрывком ТЦ. От 7 млн руб.
Собственник. Специальные цены в июле! От 199 000 руб./м2!
Тел.: (495) 432-13-92

РЕКЛАМА

здание Москва, район Басманный, 2-я Бауманская ул., 9/23

Показать на карте
Бауманская, 12 мин. на машине

619 300 000 руб.
35 954 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 495 248-04-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

О здании

Тип здания: нежилой фонд
Общая площадь: 17 225 м²
Этажей в здании: 2

Предлагается на продажу имуществомный комплекс из 4 зданий с участком земли на улице 2-я Бауманская. Комплекс расположен в районе "Басманный" ЦАО г. Москвы. Объект располагается на 1-й линии Технического переулка в пешей доступности от станции метро "Бауманская" (15 минут пешком) в непосредственной близости к ТТК. Окружение объекта: ФГУП ВНИИ ЧЕРМЕТ им. Бардина; Московский институт иностранных языков; МГТУ им. Н. Э. Баумана; Следственный комитет Российской Федерации; БЦ "Яуза Тауэр"; Российский новый университет; БЦ "Туполева Плаза"; ЖК "Каскад"; поликлиника 160 ЦАО при МГТУ им. Н. Э. Баумана. Общая площадь четырех строений составляет 17 225 м², площадь земельного участка - 1 238 м² в долгосрочной аренде. Высота составляет в здании цеха (9 000 м²) - 16 метров, что позволяет увеличить полезную площадь на 3 500 - 4 000 м². Высота потолка в подвале - 5 метров, для организации подземного паркинга. Энергетическая мощность - 8 700 кВт; пять трансформаторов работающих постоянно общей мощностью 5 600 кВт и три резервных - 3 100 кВт. Канализация, центральное отопление, центральное водоснабжение, газ (газопровод среднего и низкого давления).



Bridgeford Capital PRO

+7 495 248-04-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN



STREET со входом у метро
Продано арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро.
Собственник. Акция! Только в июле 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 185-19-92

РЕКЛАМА

АНАЛОГИ ЭНГЕЛЬСА 10

https://www.cian.ru/sale/commercial/160525159/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Басманный > метро Бауманская > улица Фридриха Энгельса

Новый поиск

Просмотр: всего 18, за сегодня 1 Премии 18 июл, 00:50

здание

Москва, район Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 27

Показать на карте

▲ Бауманская, 4 мин. пешком

89 000 000 руб.

279 875 руб. за м², включая НДС

Следить за изменением цены

+7 925 449-09-06, +7 967 079-96-85

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания	отдельно стоящее здание
Общая площадь	318 м ²
Этажей в здании	2
Высота потолков	3 м
Кондиционирование	местное

Продажа 2-ух этажного отдельно стоящего здания 318 кв.м. расположенного на пересечении Спартаковской площади и ул. Ф. Энгельса, первая линия домов. Земельный участок площадью 107 кв.м. под зданием в собственности, что позволит произвести перестройку здания, в том числе увеличение этажности под зданием. Хорошая транспортная доступность. Коммуникации городские.



Славный Градъ PRO

+7 925 449-09-06, +7 967 079-96-85

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ



СТREET со входом у метро
Продана арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро.
Собственник. Акция! Только в июле 5% скидка на часть помещений!

РЕКЛАМА

https://www.cian.ru/sale/commercial/148609389/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Басманный > метро Бауманская > улица Фридриха Энгельса

Новый поиск

Просмотр: всего 470, за сегодня 3 Платное 25 июл, 20:38

здание

Москва, район Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 19

Показать на карте

▲ Бауманская, 5 мин. пешком

50 000 000 руб.

242 719 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 926 605-50-90, +7 926 223-26-48

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания	отдельно стоящее здание
Общая площадь	206 м ²
Этажей в здании	2
Состояние	типовой ремонт
Участок	93 м ² , в аренде
Категория	действующий
Отопление	центральное

Отдельно стоящее здание в ЦАО общей площадью 206 кв. м на второй линии домов. Два этажа: первый (106 кв.м) и цокольный (100 кв.м). Отдельный вход на цокольный этаж. На каждом этаже по 9 комнат. Полноценное освещение цоколя естественным светом во всех комнатах. Над всем зданием имеется необорудованный чердак высотой около 2,90 кв.м. Здание частично реконструировано: ж/б перекрытия между цоколем и первым этажом, была замена труб и крыши. Центральные коммуникации. 3 мин. пешком от м. Бауманская.



ID:14560 PRO

+7 926 605-50-90, +7 926 223-26-48

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



СТREET со входом у метро
Продана арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро.
Собственник. Акция! Только в июле 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 185-19-92

РЕКЛАМА

здание

Москва, район Басманный, Старая Басманная ул., 32С1а

Показать на карте

Бауманская, 12 мин. пешком

65 000 000 руб.

231 647 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 968 602-86-84

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	280,6 м²
Этажей в здании:	2
Высота потолков:	3,30 м
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	112 м² (в собственности)
Категория:	действующий

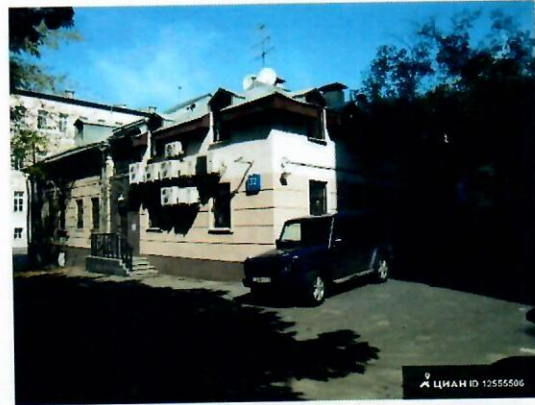
Объект в центре Москвы, Старая Басманная улица, дом 32. 2-этажное кирпичное встроенно-пристроенное здание. Перекрытия железобетонные. Есть центральное отопление, холодная и горячая вода, постройка 1995 года. Стоимость 65 млн руб. Контактный телефон 89686028684 - Роман

ID:12555506

+7 968 602-86-84

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Посмотреть все 339, за сегодня 2 **Поправки** 3 июл, 10:29



Торговые помещения - лучшая цена!
Продажа временного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб.
Собственник. Специальные цены в июле! От 199 000 руб./м2!

РЕКЛАМА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013г.

№ 379

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

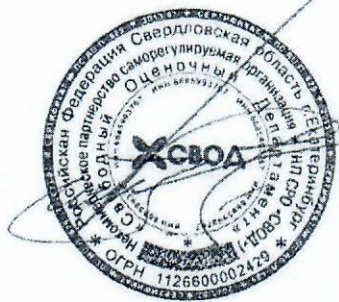
Специалист-оценщик

РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа, Дуванский бульвар, д. 17, корп. 1, кв. 54
Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

141006, Московская область, г. Мытищи, Шароповский пр. д., стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru
 ИНН 7701249635 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ СЧ № 3517, СЧ № 3517, ПС № 3517

У 0023543

ПОЛИС		№	0200000-000183/17
обязательного страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	24.03.2017 г.
		Место выдачи	г.Уфа
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «22» марта 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000 рублей		
По договору в целом	100 000 000 рублей		
По одному страховому случаю	50 000 000 рублей		
ФРАНШИЗА	нет		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,023		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	23 000 рублей		
Порядок уплаты страховой премии	единовременно		
Страховая премия поступила	24.03.2017 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 2 5 0 3 2 0 1 7 по 2 4 0 3 2 0 1 8		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «22» марта 2017 г.		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО»	СТРАХОВАТЕЛЬ		
 Должность / Л.О.Р. Идрисова / М.П. На основании Доверенности № 2017-01/01-48 от «01» января 2017 г.	 Л/Ш.С.Ахметзянова/		



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарановский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555 4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ СИ № 3517, СИ № 3517, ПС №3517

У 0023542

ПОЛИС		№	0200000-000184/17
обязательного страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	24.03.2017 г.
		Место выдачи	г.Уфа
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «22» марта 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000 рублей		
По договору в целом	5 000 000 рублей		
По одному страховому случаю	5 000 000 рублей		
ФРАНШИЗА	нет		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,06		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 000 рублей		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	24.03.2017 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 2 5 0 3 2 0 1 7 по 2 4 0 3 2 0 1 8		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «24» марта 2017 г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО»	СТРАХОВАТЕЛЬ		
 Директор Уфимского филиала /О.Р.Идрисова/ м.п. На основании Доверенности № 2017-01/01-48 от «01» января 2017		 /А.Г.Решетников/	

Пронумеровано, прошнуровано и
опечатано 109

(на девяносто
девять) лист

Исполнитель

