

Дата составления:

01 августа 2016 г.

Хранится не менее трех лет в архиве ООО «Бизнес Вектор»

ОТЧЕТ № 1357

Об оценке рыночной стоимости объектов основных средств Открытого акционерного общества «Автобемби»

**по состоянию на
29 июня 2016 г.**

Заказчик:

*Открытое акционерное общество «Автобемби»
(ОАО «Автобемби»)*

Исполнитель:

*Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор»
(ООО «Бизнес Вектор»)*

г. Москва
2016 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	7
1.2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
1.4.СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	13
1.5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ... ..	13
1.6.ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	14
1.7.ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	15
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	18
2.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	18
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ	25
2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	26
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	27
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
3.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	27
3.3.ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	44
4.1. ОБЗОР РЫНКА	44
4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	48
4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ.....	55
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	62
5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.....	62
5.2. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	66
5.3. ОЦЕНКА СООРУЖЕНИЙ, ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	80
5.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ИНВЕНТАРНЫХ ПОЗИЦИЙ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ.....	83
5.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.	86
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	92
7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	93
8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	95



ООО «Бизнес Вектор»
ОГРН 1067746327660, ИНН 7720546004, КПП 771301001
г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2, тел/факс 646-04-48
р/с 407028100000000007288 в Банк "Новый Символ" (ЗАО) г. Москва,
к/с 30101810400000000209, БИК 044583209

127247, Россия,
г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

01 августа 2016 г.

ОАО «Автобемби»
109052, г. Москва, ул. Новохохловская, д. 11

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости объектов основных средств Открытого акционерного общества «Автобемби».

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с Договором об оценке № 061-2016 от 29 июня 2016 г (далее «Договор») специалистами ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости объектов основных средств Открытого акционерного общества «Автобемби».

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для определения условий реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на – 29 июня 2016 г. (далее – «Дата оценки»)

Оценка выполнена в соответствии со стандартами: Свод Стандартов Оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

«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;*
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».*

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

В рамках данной оценки мы применили следующие общепринятые подходы, учитывая характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

- Метод сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода (для зданий, сооружений, линейных объектов недвижимости);*
- Метод сравнения с идентичным/аналогичным объектом первичного рынка в рамках Затратного подхода (для движимого имущества).*

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 29 июня 2016 года рыночная стоимость объекта оценки составляет:

<i>Наименование</i>	<i>Инвентарный номер</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей</i>
<i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, Строение №12</i>	<i>000000717</i>	<i>16 722 115,20</i>
<i>Забор Вл.11</i>	<i>000000746</i>	<i>5 087 239,82</i>
<i>Кабельные линии низкого напряжения</i>	<i>000000747</i>	<i>231 991,52</i>
<i>Канализация Стр.5</i>	<i>000000748</i>	<i>26 966,10</i>
<i>Канализация Стр.12,13</i>	<i>000000749</i>	<i>127 932,21</i>
<i>Очистные сооружения поверхн.стока/конструкция/</i>	<i>000000750</i>	<i>20 814 537,01</i>
<i>Сеть водостока</i>	<i>000000753</i>	<i>389 804,08</i>
<i>Теплосеть Стр.2-Стр.3</i>	<i>000000754</i>	<i>162 490,70</i>
<i>Теплосеть Стр.2-Стр.5</i>	<i>000000755</i>	<i>130 552,31</i>
<i>Теплосеть Стр.12</i>	<i>000000756</i>	<i>344 430,75</i>
<i>Теплоузел</i>	<i>000000757</i>	<i>2 329 564,50</i>
<i>Трасса канализации Вл.11</i>	<i>000000758</i>	<i>629 014,07</i>
<i>Электрощитовая</i>	<i>000000774</i>	<i>1 094 270,20</i>
<i>Забор, вл.11, восточн.сторона</i>	<i>000001622</i>	<i>914 272,24</i>
<i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, Строение №3</i>	<i>000000702</i>	<i>4 432 070,40</i>
<i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, Строение №5</i>	<i>000000704</i>	<i>28 245 189,60</i>
<i>Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.</i>	<i>000001342</i>	<i>3 966,10</i>
<i>Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.</i>	<i>000001343</i>	<i>3 966,10</i>
<i>Паспорт колористический к Строению №1</i>	<i>000000829</i>	<i>1,00</i>
<i>Ливневая канализация Строение 12</i>	<i>000000873</i>	<i>64 067,80</i>
<i>Конденсаторные установки</i>	<i>000001440</i>	<i>191 309,46</i>
<i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, Строение №6</i>	<i>000000071</i>	<i>257 714,40</i>

Одним из основополагающих принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с методологией оценки к единому объекту недвижимости относятся как права на здания, так и права на земельный участок (право собственности или право аренды).

Права на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости ОАО «Автобемби» в соответствии с заданием на оценку не являются объектом оценки.

Ниже представлены данные о стоимости прав аренды земельных участков (см. соответствующие допущения к отчету), которые в соответствии с п. 9 ФСО №3 следует рассматривать как расчетные величины необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

<i>Наименование объекта</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей</i>
<i>Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001020:131, общей площадью 13249 кв.м.</i>	<i>66 782 220,57</i>
<i>Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001020:133, общей площадью 1734 кв.м.</i>	<i>78 677 913,87</i>
<i>Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001020:134, общей площадью 15609 кв.м.</i>	<i>8 740 310,25</i>

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной рыночной информации, полученной нами в процессе работы над Отчетом.

С уважением,

*Павел Швец,
генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»*

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объекты недвижимости:

- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №12 (кадастровый номер 77:04:0001020:1057);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №3 (кадастровый номер 77:04:0001020:1145);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №5 (кадастровый номер 77:04:0001020:1147).
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №6 (кадастровый номер нет данных, площадь 16,7 кв.м.).

Сооружения, линейные объекты недвижимости:

- ✓ Забор Вл.11, инв. № 000000746
- ✓ Кабельные линии низкого напряжения, инв. № 000000747
- ✓ Канализация Стр.5, инв. № 000000748
- ✓ Канализация Стр.12,13, инв. № 000000749
- ✓ Очистные сооружения поверхн.стока/конструкция/, инв. № 000000750
- ✓ Сеть водостока, инв. № 000000753
- ✓ Теплосеть Стр.2-Стр.3, инв. № 000000754
- ✓ Теплосеть Стр.2-Стр.5, инв. № 000000755
- ✓ Теплосеть Стр.12, инв. № 000000756
- ✓ Теплоузел, инв. № 000000757
- ✓ Трасса канализации Вл.11, инв. № 000000758
- ✓ Электрощитовая, инв. № 000000774
- ✓ Забор, вл.11, восточн.сторона, инв. № 000001622
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, Строение №3, инв. № 000000702
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, Строение №5, инв. № 000000704
- ✓ Ливневая канализация Строение 12, инв. № 000000873
- ✓ Конденсаторные установки, инв. № 000001440

Объекты движимого имущества:

- ✓ Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м., инв. № 000001342
- ✓ Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м., инв. № 000001343
- ✓ Паспорт колористический к Строению №1, инв. №

Объект оценки
Состав объекта оценки с
указанием сведений,
достаточных для
идентификации каждой из
его частей (при наличии).

000000829

Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.

Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей

Инвентаризационная опись основных средств №2 от 02.06.2016г.

Свидетельство о государственной регистрации права 77 НН 185402 от 06.12.2000г.

Свидетельство о государственной регистрации права 77 АБ 211858 от 20.11.2003г.

Свидетельство о государственной регистрации права 77 АБ 156581 от 02.06.2003г.

Свидетельство о государственной регистрации права 77 НН 185405 от 06.12.2000г.

Выписка из ЕГРП №77/100/099/2016-2674 от 29.06.2016г.

Договор аренды земельного участка М-04-028367 от 28.02.2005г.

Договор аренды земельного участка М-04-507252 от 15.02.2005г.

Договор аренды земельного участка М-04-507253 от 28.02.2005г.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки:

Учитываемые права:

Здания, сооружения, линейные объекты, движимое имущество – собственность.

земельный участок - аренда.

Данные об ограничениях и обременениях на объект оценки отсутствуют.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для определения условий реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.

Вид определяемой стоимости	<i>Рыночная стоимость</i>
Дата оценки	<i>29 июня 2016 г</i>
Допущения, на которых основывается оценка	<p><i>Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.</i></p> <p><i>Оценка проводилась исходя из отсутствия обременений на объект оценки.</i></p> <p><i>В соответствии с заданием на оценку результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.</i></p> <p><i>В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.</i></p> <p><i>Более частные допущения, на которых основывается оценка, представлены в главе 1.6. настоящего отчета.</i></p>

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p><i>Объекты недвижимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none">✓ <i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №12 (кадастровый номер 77:04:0001020:1057);</i>✓ <i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №3 (кадастровый номер 77:04:0001020:1145);</i>✓ <i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №5 (кадастровый номер 77:04:0001020:1147).</i>✓ <i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №6 (кадастровый номер нет данных, площадь 16,7 кв.м.).</i> <p><i>Сооружения, линейные объекты недвижимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none">✓ <i>Забор Вл.11, инв. № 000000746</i>✓ <i>Кабельные линии низкого напряжения, инв. № 000000747</i>✓ <i>Канализация Стр.5, инв. № 000000748</i>✓ <i>Канализация Стр.12,13, инв. № 000000749</i>✓ <i>Очистные сооружения поверхн.стока/конструкция/, инв. № 000000750</i>✓ <i>Сеть водостока, инв. № 000000753</i>✓ <i>Теплосеть Стр.2-Стр.3, инв. № 000000754</i>✓ <i>Теплосеть Стр.2-Стр.5, инв. № 000000755</i>✓ <i>Теплосеть Стр.12, инв. № 000000756</i>
---	--

- ✓ Теплоузел, инв. № 000000757
- ✓ Трасса канализации Вл.11, инв. № 000000758
- ✓ Электрощитовая, инв. № 000000774
- ✓ Забор, вл.11, восточн.сторона, инв. № 000001622
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, Строение №3, инв. № 000000702
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, Строение №5, инв. № 000000704
- ✓ Ливневая канализация Строение 12, инв. № 000000873
- ✓ Конденсаторные установки, инв. № 000001440

Объекты движимого имущества:

- ✓ Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м., инв. № 000001342
- ✓ Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м., инв. № 000001343
- ✓ Паспорт колористический к Строению №1, инв. № 000000829

Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	<i>Договор об оценке № 061-2016 от 29 июня 2016 г.</i>
Номер отчета	<i>1357</i>
Дата составления отчета	<i>01 августа 2016 г</i>
Дата осмотра объекта оценки	<i>29 июня 2016 года</i>
Срок проведения оценки	<i>29 июня 2016 г. – 01 августа 2016 г</i>
Балансовая стоимость, руб.	<i>5 192 626,64 (на дату проведения инвентаризации)</i>
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	<p><i>На земельных участках, принадлежащих ОАО «Автомобли» на правах аренды располагаются здания, собственниками которых являются иные юридические лица, не зарегистрировавшие земельно-правовые отношения на земельные участки, занимаемые их зданиями.</i></p> <p><i>По результатам визуального осмотра объекта оценки были отмечены признаки переоборудования зданий, в том числе надстройки дополнительных этажей (см. фотофиксацию объекта оценки).</i></p>

Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	7 933,20
	Сравнительный	236 395 977,06
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей		236 403 910,26

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	Открытое акционерное общество «Автобемби» (ОАО «Автобемби») 109052, г. Москва, ул. Новохохловская, д. 11 ОГРН 1037700028508, дата внесения записи о государственной регистрации 15.01.2003г.
Оценщик	Швец Павел Владиславович, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», реестровый номер 001754, (107078 Москва, 1 – ый Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел. (495) 657-9637, реестровый номер в едином государственном реестре СРО 0003). Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.). Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в СПАО

«Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование», договор страхования №433-1211211/15/0321R/776/00001/5-001754, лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, сроком по 30.06.2017г.

Стаж работы с 2006г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.

Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».

ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г.

Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2

Местонахождение оценщика

Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2

Номер контактного телефона: (495)6460448

Адрес электронной почты оценщика: bvector@yandex.ru

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались

Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика

Отсутствуют

Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя

Страховщик – ЗАО «Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-1354/15 сроком действия с 07.07.2015 г. по 06.07.2016 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

Страховщик – ЗАО «Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-2265/15 сроком действия с 07.07.2016 г. по 06.07.2017 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный Отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Стандартам Российского общества оценщиков (ССО 2010).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты РОО применялись ввиду членства оценщика в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Наименование отдельных инвентарных позиций поименованы в отчете согласно данным представленным в бухгалтерских регистрах Заказчика с учетом синтаксиса и орфографии. Мы сознательно не вносили уточняющих изменений в «список позиций», определенный Заказчиком, в том числе, когда такие уточнения более точно позволяют идентифицировать объект оценки. Мы приняли данное решение, чтобы избежать двоякого толкования результатов оценки, которое может возникнуть у Заказчика при сопоставлении результатов оценки с данными бухгалтерского учета.

Одним из основных принципов земельного законодательства, закрепленных в ст. 1. Земельного кодекса РФ, является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Согласно п24г ФСО №7 стоимость объекта недвижимости, рассчитывается как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. Таким образом, при расчете права собственности на здания в отчете должны быть отражены и права (право собственности, аренды) на земельный участок, который ассоциируется с этими зданиями.

При несоответствии характеристик объекта оценки, отраженных в правоустанавливающих и право подтверждающих документах, в качестве характеристик принимаемых к расчету использовались данные источника, который имел более близкую по отношению к дате оценки дату формирования (изготовления).

В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования лицами, указанными в Договоре, в вышеуказанных целях. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Заказчика;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;

➤ Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

В соответствии с п. 6 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценка проводилась оценщиком с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (аренда). В случае совершения сделки с объектом оценки, на основании расчетов и по цене представленной в данном отчете, учет стоимости прав аренды земельного участка(ов) в стоимости объекта оценки является обязательным.

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких

факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

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

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

1. *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:

- 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичном для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2. *Объект оценки* – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. *Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. *Баланс бухгалтерский* – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный (моральный) – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при

условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – Субъектами оценочной деятельности (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона №135-ФЗ.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

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

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем

выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Стоимость рыночная – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с ФСО-1:

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

- Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Данные представленные Заказчиком:

- ✓ Инвентаризационная опись основных средств №2 от 02.06.2016г;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77 НН 185402 от 06.12.2000г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77 АБ 211858 от 20.11.2003г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77 АБ 156581 от 02.06.2003г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77 НН 185405 от 06.12.2000г.
- ✓ Выписка из ЕГРП №77/100/099/2016-2674 от 29.06.2016г.
- ✓ Договор аренды земельного участка М-04-028367 от 28.02.2005г.
- ✓ Договор аренды земельного участка М-04-507252 от 15.02.2005г.
- ✓ Договор аренды земельного участка М-04-507253 от 28.02.2005г.

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «**ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценщиком использовались копии документов представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Открытое акционерное общество «Автобемби» (ОАО «Автобемби»)

109052, г. Москва, ул. Новохоловская, д. 11

ОГРН 1037700028508, дата внесения записи о государственной регистрации 15.01.2003г.

Суждение о физическом состоянии объекта оценки и о его функциональном назначении основывалось на визуальном осмотре, проведенном оценщиком.

Физическое состояние принимается как рабочее, не требующее ремонта.

Функциональное назначение – производственно-складские здания с административными помещениями.

Объектом оценки являются здания производственно-складского назначения с административными помещениями и сооружениями необходимыми для нормального функционирования объектов недвижимости, расположенные на территории единого комплекса по адресу г. Москва, ул. Новохохловская, вл. 11.

Новохохловская улица — улица, расположенная в Юго-Восточном административном округе города Москвы на территории района Нижегородский.

Новохохловская улица начинается от Нижегородской улицы, идёт на юго-запад; поворачивает на юго-восток, идя параллельно железной дороге Курского направления МЖД, пересекает железнодорожные пути Малого кольца МЖД, меняет направление на северо-восточное, идёт далее, справа к ней примыкает Газгольдерная улица.

Улица заканчивается, упираясь в Рязанский проспект.

Комплекс зданий по адресу г. Москва, ул. Новохохловская, вл. 11 располагается на земельных участках:

- участок площадью 13249 кв.м., кадастровый номер 77:04:0001020:131, вид разрешенного использования: для эксплуатации зданий под административные цели, ремонтные мастерские и открытой стоянки автотранспорта;

- участок площадью 15609 кв.м., кадастровый номер 77:04:0001020:134, вид разрешенного использования: для эксплуатации зданий под административные цели, торгово-технического центра и открытой стоянки автотранспорта;

- участок площадью 1734 кв.м., кадастровый номер 77:04:0001020:133, вид разрешенного использования: для эксплуатации зданий под административные цели, ремонтные мастерские и открытой стоянки автотранспорта;

В состав комплекса, расположенного на единой территории входят следующие здания:

- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №12 (кадастровый номер 77:04:0001020:1057);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №3 (кадастровый номер 77:04:0001020:1145);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №5 (кадастровый номер 77:04:0001020:1147);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №6 (кадастровый номер: нет данных, площадь 16,7 кв.м.).

- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №2 (кадастровый номер 77:04:0001020:1099);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №9 (кадастровый номер 77:04:0001020:1069);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №10 (кадастровый номер 77:04:0001020:1055);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №11 (кадастровый номер 77:04:0001020:1056);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №1 (кадастровый номер 77:04:0001020:1144);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №7 (кадастровый номер 77:04:0001020:1148);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №8 (кадастровый номер 77:04:0001020:1149);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №4 (кадастровый номер 77:04:0001020:1146);
- ✓ Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №13 (кадастровый номер 77:04:0001020:1059).

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются объекты недвижимости, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а именно свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Право собственности на объекты установлено Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком копий свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости.

Право собственности на объекты, не требующие государственной регистрации, установлены Оценщиком на основании инвентаризационной описи, предоставленной Заказчиком.

В соответствии с п. 6 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценка проводилась оценщиком с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (аренда).

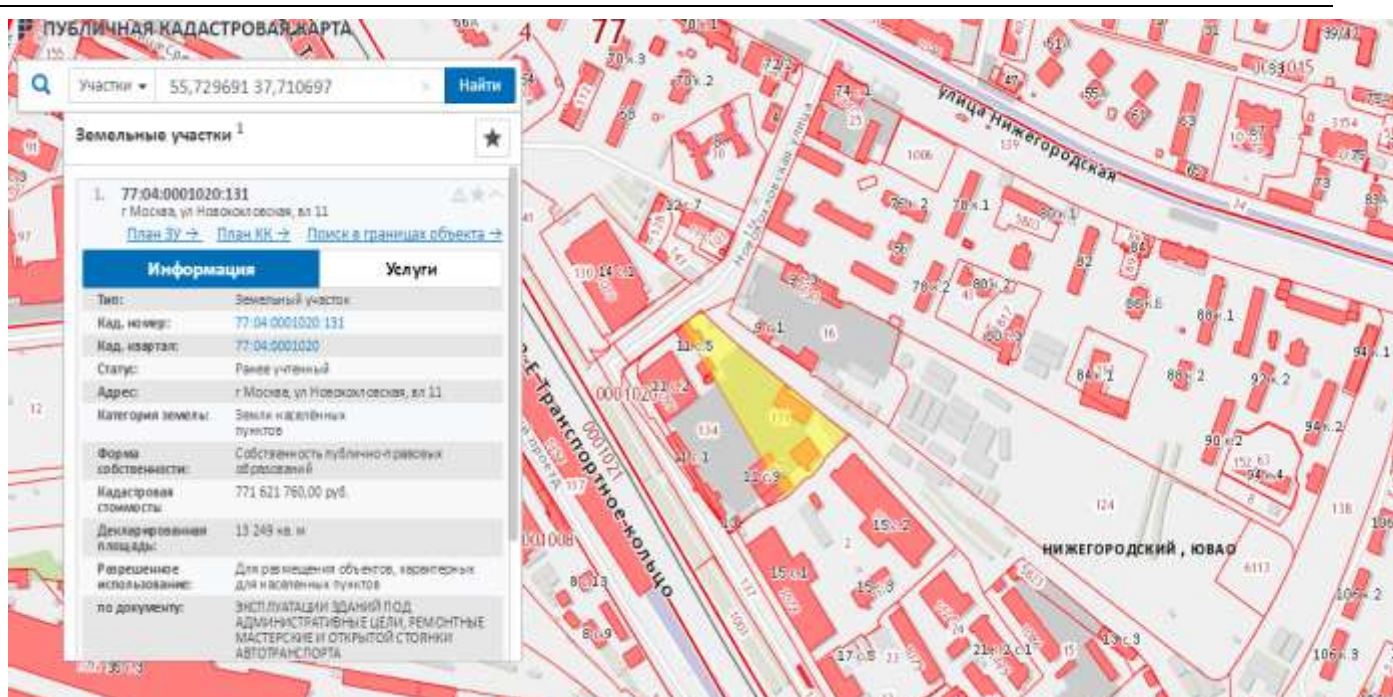
Данные об ограничениях и обременениях на права собственности на объект оценки у оценщика отсутствуют.

Ниже представлено детальное описание характеристик объектов недвижимости, перечень вспомогательных сервисных сооружений, объектов движимого имущества.

Информация о земельном участке 77:04:0001020:131

Таблица 3-1

Кадастровый номер:	77:04:0001020:131
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации зданий под административные цели, ремонтные мастерские и открытой стоянки автотранспорта
Площадь участка, кв. м.:	13249,00
Адрес (местоположение):	г Москва, ул Новохоловская, вл 11
Кадастровая стоимость, рублей	771 621 760,00 руб.
Физический износ	Не выявлен
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка М-04-507253 от 28.02.05г.

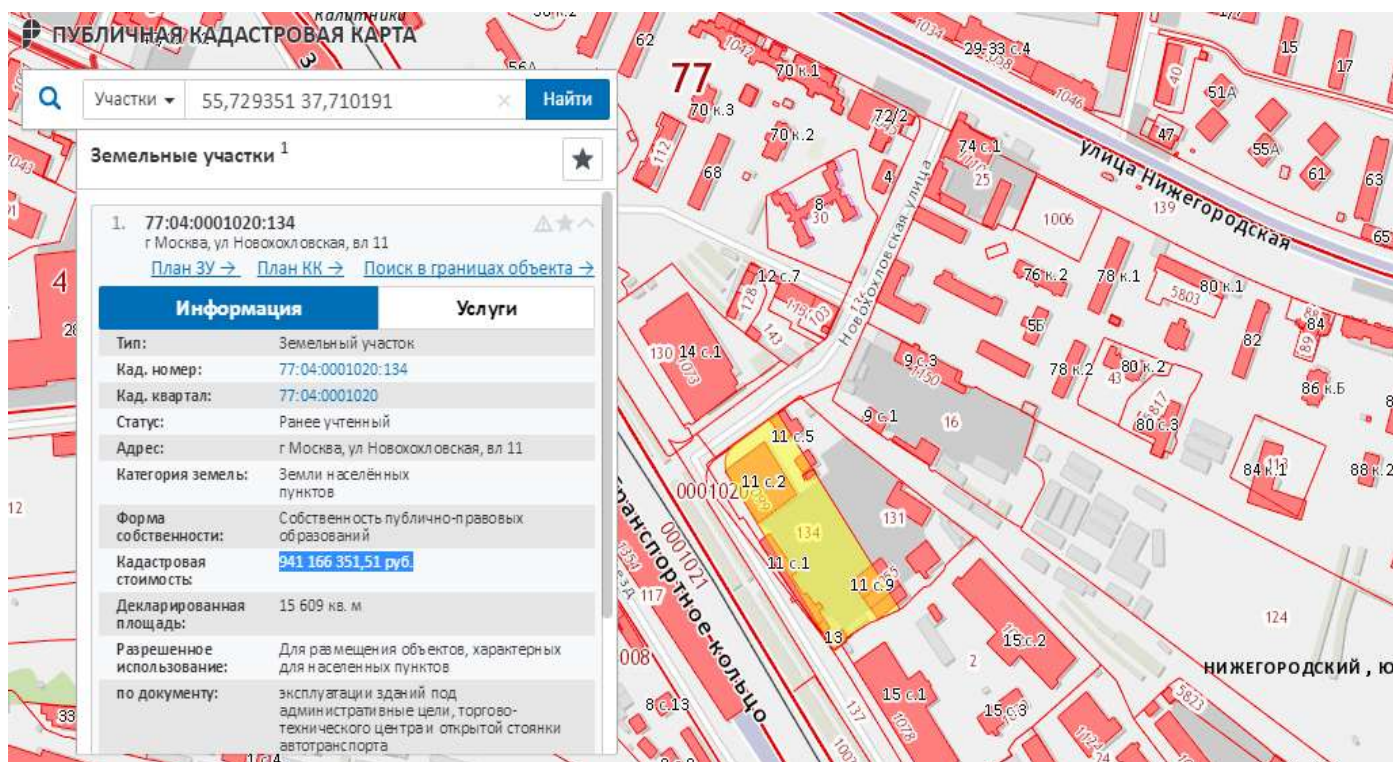


Источник: Росреестр

Информация о земельном участке 77:04:0001020:134

Таблица 3-2

Кадастровый номер:	77:04:0001020:134
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации зданий под административные цели, ремонтные мастерские и открытой стоянки автотранспорта
Площадь участка, кв. м.:	15609,00
Адрес (местоположение):	г Москва, ул Новохохловская, вл 11
Кадастровая стоимость, рублей	941 166 351,51 руб.
Физический износ	Не выявлен
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка М-04-028367 от 28.02.05г.

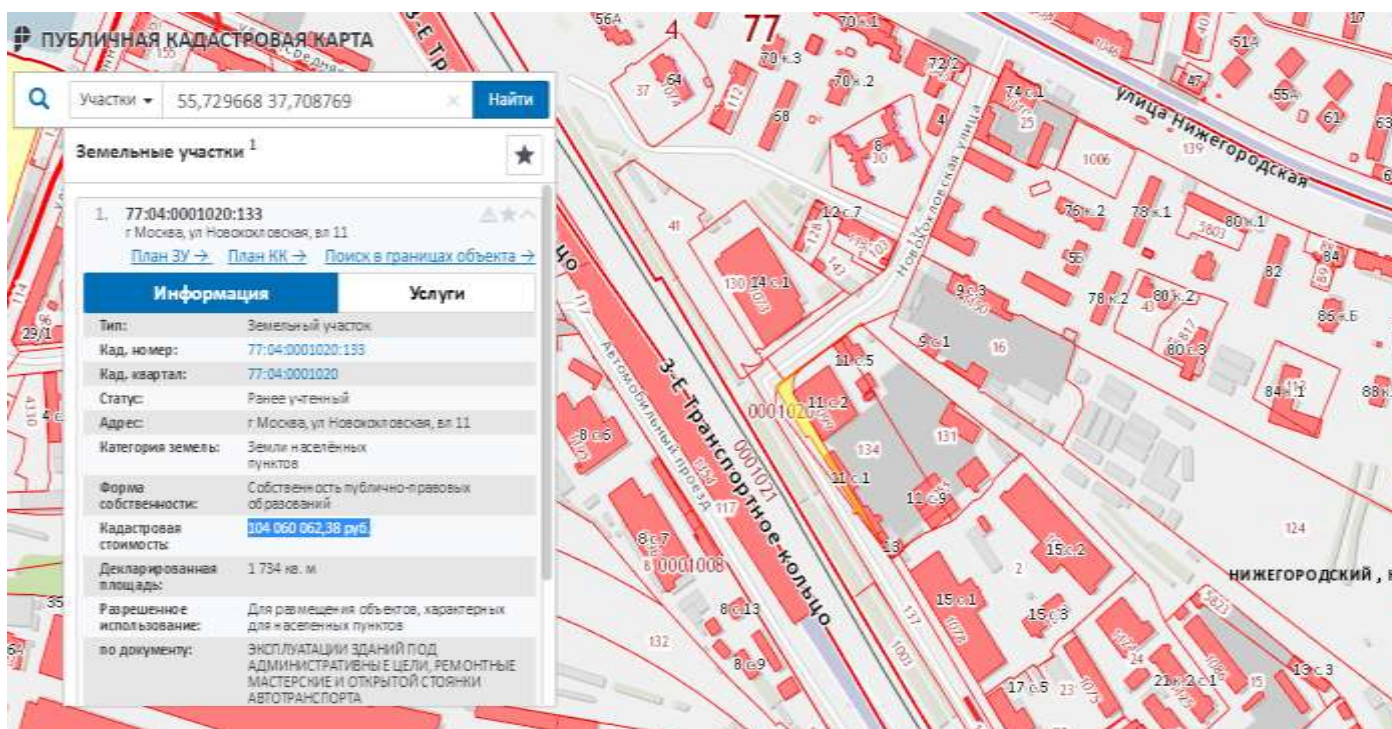


Источник: Росреестр

Информация о земельном участке 77:04:0001020:133

Таблица 3-3

Кадастровый номер:	77:04:0001020:133
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации зданий под административные цели, ремонтные мастерские и открытой стоянки автотранспорта
Площадь участка, кв. м.:	1734,00
Адрес (местоположение):	г Москва, ул Новохохловская, вл 11
Кадастровая стоимость, рублей	104 060 062,38 руб.
Физический износ	Не выявлен
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка М-04-507252 от 28.02.05г.



Источник: Росреестр

Описание объекта оценки (г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №12)

Таблица 3-4

Адрес	г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №12
Кадастровый номер	77:04:0001020:1057
Административный округ (район)	Район Нижегородский Ю-Восточного административного округа (ЮВАО) г. Москвы
Ближайшая станция метро	Станция метро «Волгоградский проспект» Таганско-Краснопресненской линии — в 1.8 км на юго-запад от пересечения с Нижегородской улицей. Станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии — в 2.5 км на север от пересечения с Рязанским проспектом. Станция метро «Марксистская» Калининской линии — в 3.6 км на запад от пересечения с Нижегородской улицей.
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	1083,6 (данные публичной кадастровой карты Росреестра) 594,7 (данные свидетельства о регистрации права) 594,7 (данные выписки из ЕГРП)
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	2
Подземная этажность	1
Техническое обеспечение объекта оценки	Тепло, водоснабжение/канализация, электроснабжение
Год постройки	1994
Материал стен	Крупнопанельные
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АБ 156581 от 02.06.2003г. Выписка из ЕГРП №77/100/099/2016-2674 от 29.06.2016г.

Источник: данные сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №3)

Таблица 3-5

Адрес	г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №3
Кадастровый номер	77:04:0001020:1145
Административный округ (район)	Район Нижегородский Ю-Восточного административного округа (ЮВАО) г. Москвы
Ближайшая станция метро	Станция метро «Волгоградский проспект» Таганско-Краснопресненской линии — в 1.8 км на юго-запад от пересечения с Нижегородской улицей. Станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии — в 2.5 км на север от пересечения с Рязанским проспектом. Станция метро «Марксистская» Калининской линии — в 3.6 км на запад от пересечения с Нижегородской улицей.
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	287,2 (данные публичной кадастровой карты Росреестра)
	211,2 (данные свидетельства о регистрации права)
	211,2 (данные выписки из ЕГРП)
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Тепло, водоснабжение/канализация, электроснабжение
Год постройки	1958
Материал стен	Кирпич
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77 НН 185402 от 06.12.2000г.
	Выписка из ЕГРП №77/100/099/2016-2674 от 29.06.2016г.

Источник: данные сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №5)

Таблица 3-6

Адрес	г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №5
Кадастровый номер	77:04:0001020:1147
Административный округ (район)	Район Нижегородский Ю-Восточного административного округа (ЮВАО) г. Москвы
Ближайшая станция метро	Станция метро «Волгоградский проспект» Таганско-Краснопресненской линии — в 1.8 км на юго-запад от пересечения с Нижегородской улицей. Станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии — в 2.5 км на север от пересечения с Рязанским проспектом. Станция метро «Марксистская» Калининской линии — в 3.6 км на запад от пересечения с Нижегородской улицей.
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	1830,3 (данные публичной кадастровой карты Росреестра) 743,5 (данные свидетельства о регистрации права) 712,8 (данные выписки из ЕГРП)
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	2
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Тепло, водоснабжение/канализация, электроснабжение
Год постройки	1967
Материал стен	Кирпич
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АБ 211858 от 20.11.2003г. Выписка из ЕГРП №77/100/099/2016-2674 от 29.06.2016г.

Источник: данные сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №6)

Таблица 3-7

Адрес	г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, стр. №6
Кадастровый номер	н/д
Административный округ (район)	Район Нижегородский Ю-Восточного административного округа (ЮВАО) г. Москвы
Ближайшая станция метро	Станция метро «Волгоградский проспект» Таганско-Краснопресненской линии — в 1.8 км на юго-запад от пересечения с Нижегородской улицей. Станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии — в 2.5 км на север от пересечения с Рязанским проспектом. Станция метро «Марксистская» Калининской линии — в 3.6 км на запад от пересечения с Нижегородской улицей.
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	н/д (данные публичной кадастровой карты Росреестра) 16,7 (данные свидетельства о регистрации права) 16,7 (данные выписки из ЕГРП)
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Тепло, водоснабжение/канализация, электроснабжение
Год постройки	1956
Материал стен	Кирпич
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77 НН 185405 от 06.12.2000г. Выписка из ЕГРП №77/100/099/2016-2674 от 29.06.2016г.

Источник: данные сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Дополнительные принятые допущения, по итогам ознакомления Оценщика с объектом оценки и доступной для анализа информации.

1. В ходе анализа исходной документации и информации об основной ценообразующей характеристики объекта оценки – площади зданий, были выявлены расхождения относительно данной характеристики в зависимости от источника информации.

По данным публичной кадастровой карты Росреестра, площадь объектов недвижимости превышает площадь, отраженную в свидетельствах о регистрации права, представленных Заказчиком.

По результатам визуального осмотра объекта оценки были отмечены признаки переоборудования зданий, в том числе надстройки дополнительных этажей (см. фотофиксацию объекта оценки).

Мы исходим из допущения, что площадь зданий, увеличенная за счет надстроенных этажей, зафиксирована на публичной кадастровой карте Росреестра, но изменение площади не прошло процедуру государственной регистрации в едином реестре объектов недвижимости.

Оценщик не берет на себя обязанность по юридической экспертизе факта отсутствия государственной регистрации на объект недвижимости в фактических размерах, на дату оценки и связанные с этим риски утраты титульных прав на объект оценки или его часть.

Мы исходим из допущения, основанного на определении рыночной стоимости, что право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота, а, следовательно, факт отсутствия государственной регистрации не должен влиять, в рамках принятых при проведении оценки допущений, на стоимость объекта недвижимости в фактических размерах, на дату оценки.

2. По данным представленным бухгалтерией Заказчика, задолженность ОАО «Автобемби» по арендной плате за земельный участок составляет 48 582 895,45 рублей.

Оценщик не берет на себя обязанность по юридической экспертизе факта задолженности ОАО «Автобемби» по арендной плате за земельный участок и связанные с этим риски утраты титульных прав на земельный участок или его часть.

Мы исходим из понимания того, что при отчуждении права аренды земельного участка, обязанности нового собственника по оплате аренды возникают с момента регистрации договора, а, следовательно, не требуют погашения со стороны нового правообладателя.

3. На земельных участках, принадлежащих ОАО «Автобемби» на правах аренды располагаются здания, собственниками которых являются иные юридические лица, не зарегистрировавшие земельно-правовые отношения на земельные участки, занимаемые их зданиями.

При расчете прав на земельные участки, принадлежащие ОАО «Автобемби» на правах аренды мы исходили из требования п. 6 ФСО №7, т.е. учитывали типичное на рассматриваемом рынке поведения собственников зданий в отношении земельных участков (заключение договора аренды под объектом недвижимости на нем расположенным).

В этом случае, мы полагаем корректным в качестве прав ОАО «Автобемби» на земельные участки отражать сложившиеся на дату оценки параметры участков (кадастровый номер, площадь и пр.), однако при расчетах использовать параметры участков за вычетом площади застройки зданий, принадлежащих прочим собственникам, в соответствии с требованиями п.6 ФСО №7.

Суммарная площадь застройки, занимаемая зданиями, не принадлежащими ОАО «Автобемби», и состав собственников представлен в таблице 3-8

Таблица 3-8

Правообладатель здания	Адрес	Кадастровый номер	Площадь застройки, кв.м.
ЗАО «ЛИОНЬ»	Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №2	77:04:0001020:1099	2683
	Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №9	77:04:0001020:1069	458
	Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №10	77:04:0001020:1055	714
	Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №11	77:04:0001020:1056	475
ООО «ТДХ»	Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №1	77:04:0001020:1144	1201
	Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №7	77:04:0001020:1148	153
	Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №8	77:04:0001020:1149	121
ООО «Накама-Моторс»	Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №4	77:04:0001020:1146	55,9
	Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №13	77:04:0001020:1059	422,8
ИТОГО			6283,7

Перечень вспомогательных сервисных сооружений, объектов движимого имущества

Таблица 3-9

<i>Наименование</i>	<i>Ввод в эксплуатацию</i>	<i>Инвентарный номер</i>	<i>Первоначальная стоимость, рублей</i>	<i>Остаточная стоимость, рублей</i>
Сооружения и линейные объекты				
<i>Забор Вл.11</i>	2004	000000746	2 393 995,21	0,00
<i>Кабельные линии низкого напряжения</i>	2005	000000747	127 118,64	82 011,60
<i>Канализация Стр.5</i>	2006	000000748	18 220,34	9 565,46
<i>Канализация Стр.12,13</i>	2006	000000749	86 440,68	45 741,47
<i>Очистные сооружения поверхн.стока/конструкция/</i>	1994	000000750	798 869,20	0,00
<i>Сеть водостока</i>	2003	000000753	160 083,81	60 697,83
<i>Теплосеть Стр.2-Стр.3</i>	2005	000000754	89 036,00	0,00
<i>Теплосеть Стр.2-Стр.5</i>	2006	000000755	88 211,02	4 410,76
<i>Теплосеть Стр.12</i>	2003	000000756	141 450,00	0,00
<i>Теплоузел</i>	2003	000000757	956 700,00	0,00
<i>Трасса канализации Вл.11</i>	2003	000000758	258 322,00	97 947,34
<i>Электрощитовая</i>	2004	000000774	514 950,68	147 512,57
<i>Забор, вл.11, восточн.сторона</i>	2004	000001622	430 245,76	293 660,16
<i>Ливневая канализация Строение 12</i>	2007	000000873	50 847,46	28 390,30
<i>Конденсаторные установки</i>	2006	000001440	129 263,15	52 962,05
Движимое имущество				
<i>Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.</i>	н/д	000001342	6 830,51	0,00
<i>Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.</i>	н/д	000001343	6 830,51	0,00
<i>Паспорт колористический к Строению №1</i>	2007	000000829	30 235,00	23 785,47

Местоположение объекта оценки на карте района

Рис. 1



Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицу с 3-1).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются *функциональное устаревание (functional obsolescence)* и - *экономическое устаревание (economic obsolescence)*

Функциональное устаревание это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки расположен в районе Нижегородский Юго-Восточного округа Москвы.

Юго-Восточный административный округ — один из 10 административных округов города Москва. Включает в себя 12 районов.

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. И сегодня здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод «Автофрамос» (бывший АЗЛК) и др. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается экологически неблагоприятным. В то же время в округе достаточно много зелёных зон, крупных парков и скверов.

Район Нижегородский

Территория района занята многочисленными промышленными предприятиями и из-за большого количества железнодорожных линий, транспортное сообщение между отдельными частями района весьма затруднено.

Основными транспортными магистралями района является Нижегородская улица и её продолжение Рязанский проспект, пересекающие район с запада на восток. По улице и проспекту (на всём их протяжении по территории района) следуют троллейбусные маршруты № 16, № 26, № 63 и № 63, а также автобусный маршрут № 51. От Новохоловской улицы до Третьего транспортного кольца (границы района) по Нижегородской улице проходит также автобусный маршрут № 106, а по Рязанскому проспекту от Хохловки (Нижегородской улицы) до Карачаровского путепровода (границы района) автобусный маршрут № 143. Эти маршруты проходят до станций метро «Марксистская», «Таганская-кольцевая» или «Рязанский проспект».

Микрорайон Карачарово отрезан от остальных частей района железными дорогами. Автобусным сообщением (маршруты № 59, № 59к, № 759) он связан со станцией метро «Авиамоторная», а также «Электrozаводской» (№ 59) и с Рогожским посёлком (№ 759). Связь наземным общественным транспортом с другими частями Нижегородского района отсутствует.

На территории района нет ни одной станции метрополитена. Однако в отдалённой перспективе планируется строительство станции метро «Нижегородская улица» примерно в географическом центре района, на Нижегородской улице.

Вблизи от южной границы района расположена станция метро «Волгоградский проспект», находящаяся в пешеходной доступности от промзоны в южной части района, где расположены Микояновский мясокомбинат и ТЭЦ-8.

Для различных частей района ближайшими являются станции метро Таганская, Пролетарская, Крестьянская застава, «Авиамоторная», «Марксистская» или «Рязанский проспект», до которых необходимо добираться наземным транспортом.

По границе и по территории района проходят несколько железных дорог. По северо-западной границе района проходит железная дорога Рязанского направления с платформой Фрезер и станцией Перово. С запада на восток район пересекает Горьковское направление с единственной платформой на территории района — Карачарово. С севера на юг в западной части района проходит также железная дорога Курского направления с платформой Калитники.

Также по территории района проходят несколько железнодорожных веток, по которым не осуществляется пассажирское движение: Малое кольцо Московской железной дороги; ветка Бойня —Перово с товарной станцией Новопролетарская и многочисленными подъездными путями к промышленным предприятиям; подъездной путь с Горьковского направления на завод «Серп и Молот».

3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п. 21 ФСО №7).

Земельный участок является застроенным. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НЭИ участка как условно свободного.

Исходя из категории земель, к которым относится земельный участок - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для эксплуатации зданий под административные цели, ремонтные мастерские и открытой стоянки автотранспорта его следует рассматривать в существующих границах и объеме.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.21 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельного участка соответствует текущему, то есть для зданий под административные цели, ремонтные мастерские и открытой стоянки автотранспорта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Мы не проводили детального расчета денежных потоков генерируемых от эксплуатации зданий при различных возможных вариантах использования (под торговую недвижимость, гостиничную недвижимость и пр.).

Типичное окружение зданий в совокупности с планировкой зданий, исключающей размещение торговых или гостиничных помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве производственно-складских зданий с административными помещениями.

Таким образом, исходя из всего выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного

является текущее, т.е. под размещение производственно-складских зданий с административными помещениями без рассмотрения других вариантов использования.

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

4.1. ОБЗОР РЫНКА

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.

Резкое развитие рынка недвижимости с 2010 по 2012 г. после кризисных 2008-2009 г. в середине 2014 года и по настоящее время сменилось на существенное падение. Этому способствует ряд факторов, среди которых удешевление рубля и нефти, а также продолжающаяся стагнация Российской экономики. Основными причинами кризиса являются внутренние проблемы, а именно диспропорции в развитии отдельных отраслей экономики, ориентация на добывающую промышленность, низкая производительность труда, недостаток инвестиций.

Существенное падение цен на нефть в конце 2014 года в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, совпало с периодом выплат Российскими компаниями по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего падения цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало ответное решение «Банка России» о повышении ключевой ставки. В таких условиях стоимость фондирования для всех участников рынка недвижимости резко выросла.

В краткосрочной перспективе и социально-экономическая обстановка в стране будет иметь негативное влияние на рынок недвижимости. В частности, в сегменте коммерческой недвижимости это проявится, в первую очередь, в изменении планов по развитию компаний.

Основная негативная тенденция заключается в возможном сокращении спроса на недвижимость в 2016 году вследствие изменения планов присутствующих в России компаний, не говоря уже о выходе новых компаний на российский рынок.

По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе, принимая во внимания ухудшение внешнеполитической обстановки, можно говорить о падении инвестиционного климата России и снижении спроса на недвижимость.

Россия отличается высокой неравномерностью экономического развития в территориальном разрезе. Эта неравномерность во многом определяется обеспеченностью природными ресурсами, исторически сложившейся инфраструктурой, природно-климатическими условиями, менталитетом населения и другими факторами объективного характера. Наряду с объективными факторами, существенное влияние на

развитие субъектов РФ оказывают региональная экономическая политика и условия ведения бизнеса.

В рейтинге инвестиционной привлекательности российских регионов за 2015 год, составленном рейтинговым агентством «Эксперт РА», г. Москва находится прогрессивной группе субъектов РФ с высоким потенциалом и умеренным риском.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Оцениваемые здания, являются промышленно-складским комплексом.

Принимая во внимание, принадлежность объектов оценки к промышленно-складскому недвижимому имуществу, сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, следует определить как рынок промышленно-складской недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

Аналог №1 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Электродная ул. 8

Площадь земельного участка, кв.м: 2740,0

Общая площадь зданий кв.м.: 5719,0

Удаленность от центра города, км.: 8,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: www.cian.ru,

www.allpn.ru/commercial/commercial_sold/commercial-26433647/

Стоимость RUR (с НДС): 120 000 000



Аналог №2 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, ул. Плеханова 9 стр. 2

Площадь земельного участка, кв.м: 19000,0

Общая площадь зданий кв.м.: 5600,0

Удаленность от центра города, км.: 9,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации www.cian.ru,

Стоимость RUR (с НДС): 150 000 000



Аналог №3 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Ташкентская ул., 28

Площадь земельного участка, кв.м: 23200,0

Общая площадь зданий кв.м.: 37000,0

Удаленность от центра города, км.: 13,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: <http://bazametrov.ru/offers/145438915>

Стоимость RUR (с НДС): 550 000 000



Аналог №4 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, 4-й Рощинский проезд, 21 стр. 1

Площадь земельного участка, кв.м: 2500,0

Общая площадь зданий кв.м.: 750,0

Удаленность от центра города, км.: 5,5

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: www.cian.ru,

Стоимость RUR (с НДС): 80 000 000



Аналог №5 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Котляковская ул. 7/8

Площадь земельного участка, кв.м: 45000,0

Общая площадь зданий кв.м.: 18350,0

Удаленность от центра города, км.: 12,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 715 000 000



Аналог №6 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, 3-й Угрешский пр-д,

Площадь земельного участка, кв.м: 10061,0

Общая площадь зданий кв.м.: 2500,0

Удаленность от центра города, км.: 6,5

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 100 000 000



Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 715 000 000 до 80 000 000 рублей с НДС.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Функционирование рынка промышленно-складской недвижимости Москвы в 2016 г. происходит на фоне спада экономики и стагнации рынка коммерческой недвижимости.

По сути, рынок промышленно-складской недвижимости можно условно разделить на два: рынок складской недвижимости и рынок промышленной недвижимости. Рынок складской недвижимости характеризует достаточно низкое по объему и по качеству предложение на фоне постоянно растущего спроса на качественные складские площади. Недостаток предложения в этом сегменте рынка побуждает арендаторов складских площадей обратить свое внимание на производственные помещения.

Большинство складских помещений, существующих на рынке, не соответствуют стандартам качества, и лишь небольшой процент площадей может быть определен как класс А и Б в соответствии с западной системой классификации. Рынок промышленных помещений Москвы находится на начальной стадии развития. Планы правительства Москвы по выводу производств за пределы МКАД несколько тормозят активизацию этого сегмента рынка коммерческой недвижимости.

Рентабельность инвестиций в сегменте складской недвижимости несколько ниже, чем в сегменте офисной недвижимости или ритейла. Инвестиции в производственные помещения практически отсутствуют, за исключением единичных случаев.

Москва играет доминирующую роль делового центра страны, хотя многие девелоперы стремятся развивать бизнес в другие регионы Российской Федерации. Анализ значительного количества проектов строительства складских помещений класса А и А- выявил пять основных наиболее привлекательных направлений в Московской области: Ленинградское шоссе (М10), Каширское шоссе (М4), Варшавское шоссе (М2), Новорижское шоссе (М9) и Новорязанское шоссе (М5).

На протяжении последних 10 лет инвесторы предпочитали вкладывать средства в строительство офисной и жилой недвижимости. Многие аналитики ожидают достижения пиковых показателей активности рынка офисной и жилой недвижимости, поэтому инвесторы в целях диверсификации портфелей рассматривают возможность инвестирования в сектор складской недвижимости.

Анализ рынка производственно-складских помещений класса С не дает точного количества предлагаемых площадей данного класса, так как большинство помещений либо не сертифицированы либо владельцы/арендаторы помещений не афишируют свою коммерческую деятельность по причине экономии на налоговых платежах (небольшие автомастерские, пункты приема лома, малое производство и пр.).

Структура рынка складских помещений

Основными игроками на рынке складской недвижимости Класса А и В являются:

1. Профессиональные девелоперы в области складской недвижимости.
2. Промышленные предприятия, сдающие в аренду часть своих площадей.

3 Складские помещения, принадлежащие городу.

Классификация складов Класс А

1. Новое здание, построенное с применением новых строительных материалов, включая коммуникации и оборудование, отвечающее всем международным стандартам;
2. Удобный подъезд и близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям.
3. Близость к МКАД (макс. 15 км), размещение вдоль основных трасс или Бетонки (А107 Кольцевая Дорога).
4. Одноэтажное здание.
5. Шаг колонн более 12 м.
6. Выровненный пол с непылящим покрытием.
7. Рабочая высота не менее 10 метров.
8. Наличие для арендаторов склада офисных помещений не менее, чем класса В.
9. Максимальная площадь, занимаемая зданием, не более 50% от общей площади земельного участка.
10. Круглосуточная работа.
11. Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения.
12. Функционирующая система спринклерного пожаротушения.
13. Регулируемый режим влажности и температуры.
14. Выделенные телефонные линии.
15. Наличие достаточного количества парковочных мест для грузового и легкового транспорта.
16. Наличие таможенного поста.
17. Договора аренды, прошедшие государственную регистрацию.

Класс А-

Новое складское помещение, отвечающее 12-15 параметрам, обязательным для складского помещения класса А.

Класс В

Обычно реконструированное здание с высотой потолка 5-8 метров, оснащенное всеми необходимыми коммуникациями и оборудованием. Часто многоэтажное здание. На территории складского комплекса имеются также офисные помещения. Складские помещения класса В должны соответствовать 8-11 вышеописанным критериям.

Класс С

Как правило, данная категория складских помещений представлена нереконструированными промышленными помещениями, отапливаемыми или неотапливаемыми ангарами, отвечающими менее 7 из вышеперечисленных критериев.

Структура рынка производственных помещений

В настоящее время рынок промышленной недвижимости можно охарактеризовать следующим образом, в основном этот сегмент представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводственным использованием промышленных зон. На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости. Незрелость рынка заключается в том, что клиент полностью предоставлен сам себе. Существует лишь небольшое количество компаний, которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдельных регионах России. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор сосредоточено в руках государства. Госструктуры не обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной дефицита производственных помещений.

Как правило аналитические исследования участников рынка коммерческой недвижимости посвящены сегменту А и В, тогда как сегмент С, к которому относится объект оценки не является финансово привлекательным среди крупных инвесторов.

В этой связи в открытых источниках информации (сети Интернет) отсутствует структурированный анализ сегмента С производственно-складской недвижимости города Москвы.

Ниже представлено обобщенное описание рынка производственно-складской недвижимости Московского региона (по данным компании RRG)¹. При анализе ценовых характеристик представленных в обзоре, следует учитывать, что основной объем информации формировался по классам зданий А и В, т.е. по своим параметрам превосходящих оцениваемые здания.

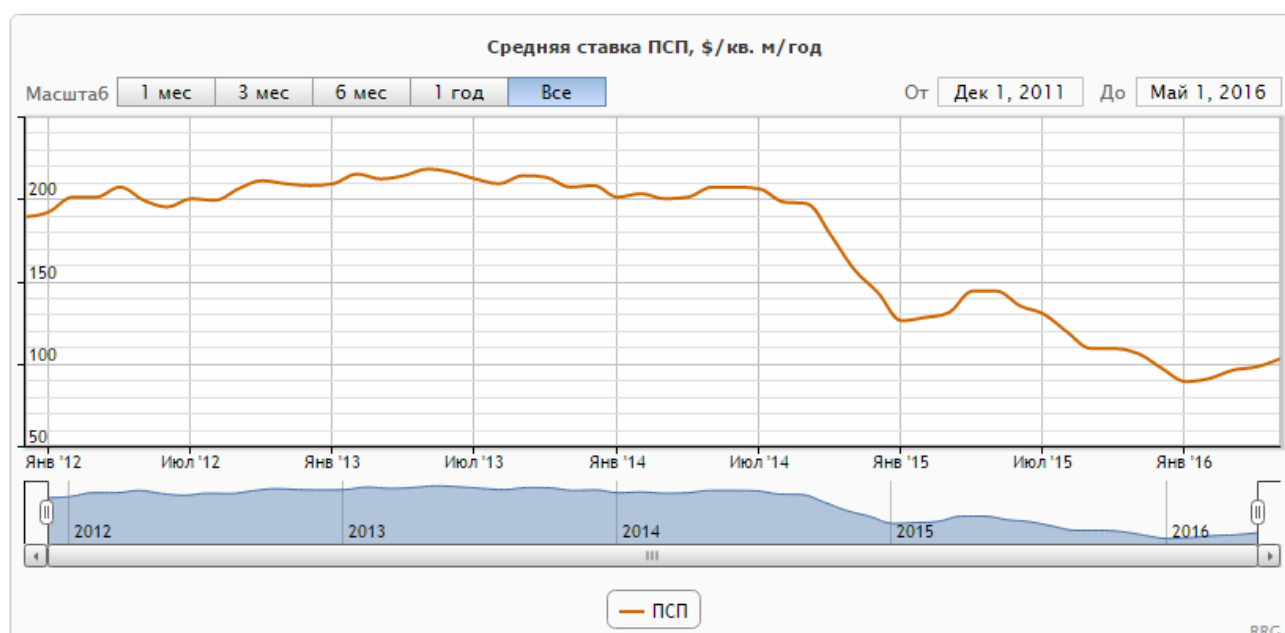
¹ <http://rrg.ru/analytic/>

Производственно-складские помещения. Аренда

Объем предложения производственно-складских объектов в мае 2016 г. составил 486 объектов общей площадью 503 тыс. кв.м, уменьшившись по сравнению с апрелем на 16% по количеству и на 29% по общей площади.

Средняя ставка в мае выросла на 5% и составила 103\$/кв.м/год, а доля объектов со ставками выше 100\$/кв.м/год выросла с 36% в апреле до 43% в мае.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	486	50	503,186	1,035	103
К апрелю 2016	▼ -16%	▼ -25%	▼ -29%	▼ -15%	▲ +5%
К маю 2015	▼ -16%	▼ -46%	▼ -25%	▼ -11%	▼ -28%

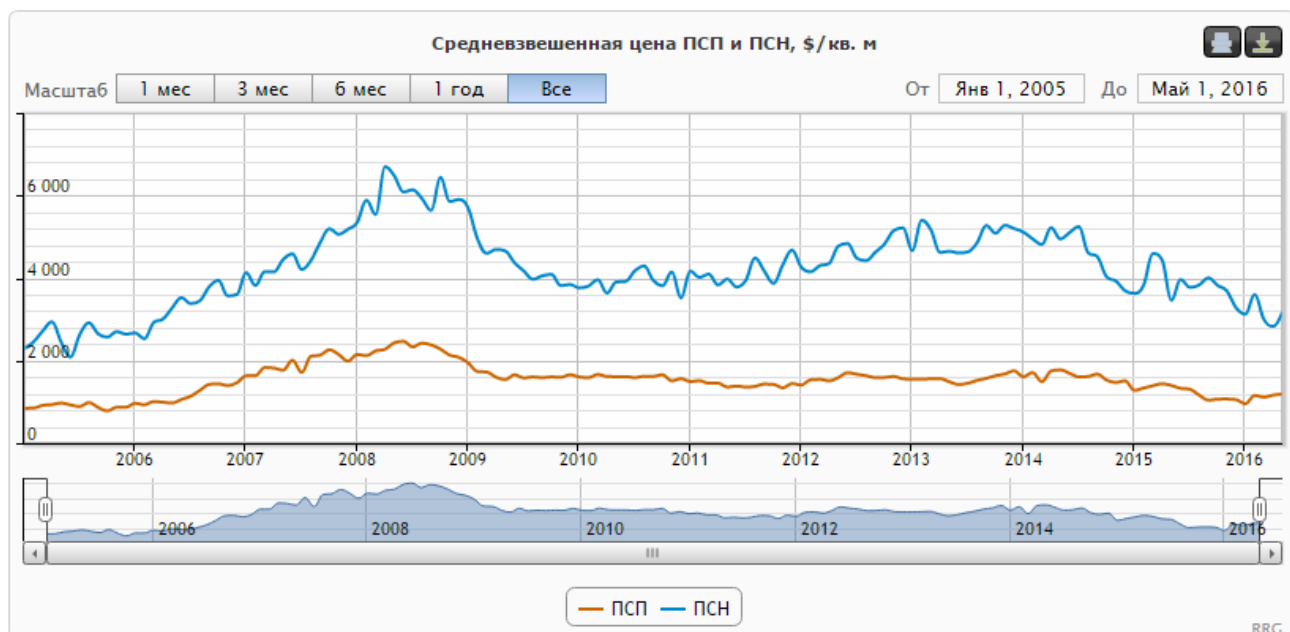


Производственно-складские помещения. Продажа

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в мае 2016 г. снизилось на 59%, а их общая площадь - на 63%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 189 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 2% и составила 1186 \$/кв.м.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	67	224	189	2,82	1 186
К апрелю 2016	▼ -59%	▼ -63%	▼ -63%	▼ -11%	▲ +2%
К маю 2015	▼ -41%	▼ -64%	▼ -57%	▼ -28%	▼ -15%

Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	176	1 559	490	2,79	3 178
К апрелю 2016	▼ -5%	▲ +30%	▲ +16%	▲ +22%	▲ +12%
К маю 2015	▼ -7%	▲ +34%	▲ +46%	▲ +57%	▼ -8%



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

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице:

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

Таблица 4-1

№ n/n	Наименование / Класс	Производственно – складская недвижимость			
		A	B	C	D
Права на земельный участок					
1.1	Право собственности	B	B	B	B
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	-B	-B	-B	-B
	свыше 10 лет	O	O	O	O
Местоположение					
2.1	Престижность	O	O	O	O
2.2	Исторический центр города	O	O	O	O
2.3	Экологическая безопасность	O	O	O	O
2.4	Экологические риски	O	O	O	O
2.5	Близость кладбищ	O	O	O	O

2.6	Близость парковой (лесной) зоны	О	О	О	О
2.7	Близость памятников культурного наследия	О	О	О	О
2.8	Близость водоемов	О	О	О	О
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	В	В	О	О
2.10	Промышленная зона	В	В	В	В
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	О	О	О	О
3	Обеспеченность инженерными сетями		В	В	В
4	Сервитуты				
4.1	Право прохода, проезда		-В	-В	-В
4.2	Ограничение в пользовании	-В	-В	-В	-В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-В	-В	-В
5	Наличие промстоков	-		-	-
6	Формат	В	В	О	О
7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-В	-В	-В	-В
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	В	В	В	В
8	Форма земельного участка				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О)
8.3	Неправильная	-В	-В	-В	-В
9	Выход на «красную» линию	О	О	О	О
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (А, В)	О	О	О	О
10.2	Улучшения среднего класса (В, С)	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С, Д)	О	О	О	О
11	Архитектурно — планировочное решение	В	О	О	О

12	Износы улучшений	-B	-B	-B	-B
13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (А, В)	О	О	В	О
13.2	Отделка среднего класса (В, С)	О	О	О	О
13.3	Отделка пониженного класса (С, Д)	-B	-B	О	О
14	Благоустройство территории	В	О	О	О
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	-С	-С	-С	-В
15.2	Ниже среднего	В	В	В	В
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	В	В
18	Функциональные ограничения улучшений		-	-В	-В

Примечание:

О - не оказывает влияния (слабое влияние);

С - сильное влияние на рост стоимости

В - влияние на рост стоимости

-В - влияние на снижение стоимости

-С - сильное влияние на снижение стоимости.

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Выводы:

На основании проведенного анализа Оценщиком были сделаны выводы, представленные далее:

- Наблюдается существенное количество предложений производственно-складской недвижимости класса «С» в г. Москве.
- Большинство объектов производственно – складской недвижимости выставленных на продажу находится в промышленных зонах города.
- В структуре предложения преобладают объекты советской постройки с изношенным инженерным обеспечением, зачастую нуждающиеся в проведении ремонтных работ различной степени сложности. Объекты нового промышленного строительства в большинстве случаев возводятся собственными силами и для собственных нужд предприятий и не «выходят» на открытый рынок.

- На основании анализа рынка Оценщик выявил диапазон цен предложений на рынке производственно-складской недвижимости, который составил 14864,86–106666,67 руб./кв. м. Средний уровень цен предложения составляет – 41377,42 руб. за кв. м, медианное значение – 32875,15 руб. за кв.м.

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортоориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %).

По данным Росстата, индекс промышленного производства в апреле вырос на 0,5 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Добыча полезных ископаемых замедлила темпы роста (1,7 %, г/г), обрабатывающие производства вышли в положительную область (0,6 %, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам апреля снизилось на 4,0 процента.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс показывает, что динамика промышленного производства на протяжении четырех месяцев остается положительной. В апреле прирост составил 0,1 %, м/м. С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,7 %, м/м), обрабатывающие производства выросли на 0,5 %, м/м., производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,8 %, м/м.

В апреле 2016 г. рекордные темпы добычи нефти замедлились (+1,5 %, г/г). Данные Минэнерго России подтверждают динамику замедления, хотя и отличны от Росстата: по ним рост добычи в апреле составил 1,2 %, г/г, а ежедневная добыча составила 10,84 млн. баррелей в сутки.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в апреле снизился на 5,9 %, г/г – это максимальное падение за полгода. Сезонно сглаженный индекс также свидетельствует о нисходящей траектории. Ввод в действие жилых домов по итогам

апреля составил 4,7 млн. кв. м общей площади (на 6,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года), однако больше, чем в апреле 2014 г. (4,3 млн. кв. м). Причиной наблюдаемого сокращения наряду с общим замедлением производственной и инвестиционной активности может быть недостаточное финансирование отрасли.

Производство стройматериалов в апреле продолжило падение, однако стоит отметить, что темпы спада по некоторым позициям замедлились. Выпуск цемента прибавил 4,9 п. пункта по сравнению с предыдущим месяцем (до -8,3 %, г/г), блоков - 7,9 п. пункта (до -21,3 %, г/г).

Строительство, %, г/г	февраль	март	апрель
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	0,4	-1,4	-5,9

Производство стройматериалов, %, г/г	февраль	март	апрель
Портландцемент	-17,7	-13,2	-8,3
Кирпич керамический неогнеуп. строительный	-24,5	-18,2	-20,6
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	-24,2	-19,0	-18,0
Конструкции и детали сборные железобетонные	-23,0	-19,3	-20,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Импортозамещение поддерживает положительные темпы роста пищевой промышленности, несмотря на непростую экономическую ситуацию (индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака в апреле составил 102,2 % к соответствующему месяцу предыдущего года). В то же время по некоторым сегментам наблюдается эффект «насыщения»: производство сыров и продуктов сырных перестало показывать в 2016 году двузначные темпы прироста и в апреле составило 4,3 %, г/г, снижение производства колбасных изделий (-4,5 %), молока жирного обработанного (-2,3 %) и масел растительных нерафинированных (-7,7 %) находятся в отрицательной области. Рост к соответствующему месяцу прошлого года показали производство мяса и субпродуктов пищевых убойных животных (15,3 %) и домашней птицы (5,3 %).

По оперативным данным, в марте 2016 г. в номинальном объеме сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности оказался почти в 2,3 выше, чем в феврале, но на 8,8 % ниже, чем в марте 2015 года. По итогам трех месяцев сальдированный финансовый результат снизился на 3,2 % в годовом выражении против роста на 88,9 % за аналогичный период 2015 года.

Снижение за три месяца текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года в основном произошло в следующих отраслях: в добыче полезных ископаемых снижение происходит третий месяц подряд и составило 45,7 %, в оптовой и розничной торговле второй месяц подряд - 5,6 %, в обрабатывающих производствах - 12,7 процента. На ухудшении финансовых результатов деятельности сказались возросшие в первом квартале по сравнению с аналогичным периодом прошлого года издержки предприятий на фоне замедляющихся темпов роста цен.

Рост убытков за три первые месяца 2016 года в целом по экономике составил 15,8 % против аналогичного периода 2015 года. Доля убыточных предприятий в их общем количестве снизилась до 34,9 % по сравнению с 37,6 % в январе текущего года.

Годовые темпы сокращения реальной заработной платы работников организаций в апреле текущего года составили 1,7 процента. При этом, в целом за январь-апрель с учетом положительных темпов, отмеченных в феврале-марте текущего года (0,6 % и 1,5 % соответственно,) реальная заработная плата снизилась всего на 0,9 процента.

Положительная тенденция в динамике реальных располагаемых доходов не получила продолжение в апреле 2016 года. По предварительным данным Росстата, в апреле текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 7,1 % в годовом выражении, в целом за январь-апрель снижение составило 4,7 процента.

В апреле 2016 г. динамика оборота розничной торговли продолжала снижаться с замедлением темпов падения, что частично объясняется снижением склонности населения к сбережению. Оборот розничной торговли в апреле к соответствующему месяцу прошлого года уменьшился на 4,8 %, тогда как в апреле 2015 г. снижение составляло 9,8 процента. На торможение темпов падения повлияло замедление темпов снижения оборота и продовольственных и непродовольственных товаров. Оборот пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в апреле 2016 г. уменьшился на 4,3 %, что в 2,1 раза меньше темпов снижения апреля 2015 г. (снижение на 8,9 %), по непродовольственным товарам – на 5,3 % (апрель 2015 - снижение на 10,8 %).

По итогам января-апреля 2016 г. динамика оборота розничной торговли составила 94,8 % (январь-апрель 2015 г. – 92,3 %), в том числе по пищевым продуктам, включая напитки, и табачным изделиям – 95,6 % (92,6 %), непродовольственным товарам – 94,0 % (91,9 %).

По расчетам Минэкономразвития России, с устранением сезонности снижение динамики оборота розничной торговли в апреле замедлилось до -0,2 %, тогда как в марте этот показатель составил -0,8 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась – потребительская инфляция замедлилась до 0,4 % против 0,5 % в марте.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.). Экспорт в страны дальнего зарубежья в январе-апреле 2016 г. снизился по сравнению с январем-апрелем прошлого года на 30,7 % и составил 72,1 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 30,0 % (11,8 млрд. долл. США).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России январе-апреле 2016 г. уменьшилась на 0,1 п. пункта и составила 85,9 %, доля стран СНГ увеличилась на 0,1 п. пункта до 14,1 процента.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	апр.	янв.-апр.	март	апр.	апр. - (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.- апр.
ВВП ¹⁾	95,6	96,8	98,8	99,3	-0,1	98,9
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	107,9	100,5	100,4		102,5
Индекс промышленного производства ³⁾	95,5	98,5	99,5	100,5	0,1	99,9
Обрабатывающие производства	92,8	97,0	97,2	100,6	0,5	98,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,3	103,5	102,7	102,7	0,2	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	92,6	94,3	98,6	94,1	-1,3	96,7
Ввод в действие жилых домов	116,1	129,4	85,3	93,3		85,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,4 ⁶⁾	97,6 ⁶⁾	98,8	92,9	-1,5	95,3
Реальная заработная плата работников организаций	90,4	90,8	101,5	98,3 ⁷⁾	-1,4	99,1 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34377	32257	35501	36210 ⁷⁾		34553 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8		6,0	5,9	5,7	5,9
Оборот розничной торговли	90,2	92,3	94,2	95,2	-0,2	94,8
Объем платных услуг населению	97,5 ⁶⁾	99,1 ⁶⁾	99,0	99,2	-0,6	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,7	120,9	23,0	23,7 ⁸⁾		83,9 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	60,8	15,3	14,6 ⁸⁾		52,5 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	59,2	54,3	36,4	39,3		33,7

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Март, апрель - в % к предыдущему месяцу, январь-апрель – в % к декабрю предыдущего года.

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

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка.

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в январе-апреле 2016 г. снизился на 12,7 % по сравнению с январем-апрелем 2015 г. и составил 47,2 млрд. долл. США, из стран СНГ – на 21,9 % до 5,3 млрд. долларов США.

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-апреле 2016 г. по сравнению с январем-апрелем 2015 г. увеличилась на 1,1 процентных пункта до 89,9 %, доля стран СНГ соответственно уменьшилась на 1,1 процентных пункта до 10,1 процента.

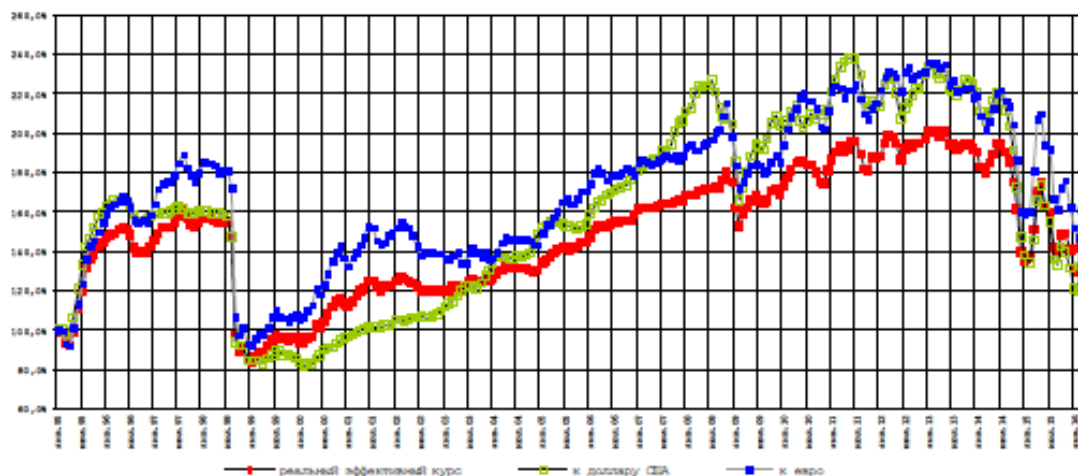
В апреле 2016 года относительно апреля 2015 года импорт из стран дальнего зарубежья снизился на 6,5 %, наблюдалось сокращение закупок текстильных изделий и обуви на

11,7 %, продовольственных товаров – на 8,7 %, продукции машиностроения – на 6,7 %, химической продукции – на 2,1 процента.

В апреле 2016 года стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с мартом 2016 года снизился на 5,0 процентов. Так, импорт текстильных изделий и обуви сократился на 25,5 %, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 5,0 %, машиностроительной продукции – на 4,5 %, тогда как ввоз химической продукции увеличился на 1,2 процента.

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

Динамика среднемесячных реальных курсов рубля
(январь 1995 г. = 100%)



Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

За апрель текущего года объем валовых международных резервов возрос на 4,513 млрд. долл. США против 6,464 млрд. долл. США месяцем ранее (в апреле 2015 г. наблюдалось уменьшение на 0,36 млрд. долл. США). При этом положительная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах, канадских и австралийских долларах составила за апрель 1,88 млрд. долл. США из-за укрепления курса указанных валют (кроме австралийского доллара) по отношению к доллару США, положительная изменение стоимости монетарного золота – 2,37 млрд. долл. США, прочие изменения составили положительную величину в 0,26 млрд. долл. США. В целом за январь-апрель прирост резервов составил 23,122 млрд. долл. США (в январе-апреле годом ранее – сокращение на 29,455 млрд. долл. США). По состоянию на 1 мая 2016 г. объем международных резервов составил 391,521 млрд. долл. США.

Основным источником сокращения объема денежного предложения в январе-апреле текущего года стало сужение рефинансирования кредитных организаций со стороны Банка России: сокращение валового кредита банкам составило 1743,3 млрд. руб., в том числе за апрель – 869,3 млрд. руб. (2343,4 млрд. руб. за январь-апрель 2015 г.).

Снижение рефинансирования перекрыло действующее в сторону увеличения денежного предложения расходование средств со счетов расширенного правительства и увеличение чистых международных резервов. Сокращение остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России составило за первые четыре месяца 2016 года 1040,8 млрд. руб. (за апрель – 378 млрд. руб.) против 743 млрд. руб. за аналогичный период годом ранее. Чистые международные резервы органов денежно-кредитного регулирования за январь-апрель текущего года увеличились по фиксированным валютным курсам на 455,6 млрд. руб., в том числе за апрель – на 55 млрд. руб. (сократились на 730,3 млрд. руб. в январе-апреле 2015 г.).

Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за апрель уменьшился на 1,3 % (увеличился на 0,1 % с исключением влияния изменения валютного курса), до 42396,2 млрд. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 1,6 % (увеличился на 0,1 % с исключением влияния) и составил 31547,3 млрд. руб.; объем кредитов физическим лицам уменьшился на 0,05 % (+ 0,1 %), до 10548,9 млрд. рублей. В целом за январь-апрель совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению сократился на 3,6 % (на 0,1 % с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям - на 4,4 % (увеличились на 0,2 % с исключением влияния); кредиты физическим лицам – уменьшились на 1,3 % (на 1 процент).

По расчетам Минэкономразвития России, в апреле текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) укрепление рубля к доллару США составило 5,6%, к евро – 3,9%, к фунту стерлингов – 5,35%, к швейцарскому франку – 3,8%, к японской иене – 3,2%, к канадскому доллару – 2,6%, к австралийскому доллару – 3,2%. В целом за январь-апрель (из расчета апрель 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару составило 5,8%, к евро – 2,85%, к фунту стерлингов – 12,6%, к швейцарскому франку – 3,6%, к австралийскому доллару – 1,3%, ослабление к японской иене - 3,2%, к канадскому доллару – 0,5 процента.

Укрепление реального эффективного курса рубля оценивается за первые четыре месяца текущего года в 4,1% (в том числе за апрель – в 3,7 процента)

Банк России при реализации денежно-кредитной политики в апреле текущего года продолжил применение режима плавающего валютного курса. Вместе с тем, учитывая ограниченный доступ российских компаний и банков на международные рынки капитала, Банк России, хотя и в менее значительных объемах, чем ранее, осуществлял рефинансирование кредитных организаций в иностранной валюте для обеспечения устойчивого функционирования банковского сектора и сохранения стабильной ситуации на валютном рынке.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества.

Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Классическими подходами к оценке стоимости являются:

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

Анализ подходов для целей оценки объектов недвижимости

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик проанализировал возможность применения вышеуказанных подходов применительно к оцениваемому комплексу зданий.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ и материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой

недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24в ФСО №7).

Рынок купли-продажи производственно-складских объектов в г. Москва развит, т.е. в соответствии с п. 23а, в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используется там, где достаточно рыночных данных для определения стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки достаточно развит, поэтому для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовался метод, основанный на сравнении продаж.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Следует констатировать, что применительно к оцениваемому объекту использование принципа ожидания дохода для определения рыночной стоимости не достаточно эффективно. Существенную стоимость объекта определяет земельный участок (плотность застройки участка составляет чуть более 30%).

Использование незастроенного участка в коммерческих целях не может быть признано рациональным, избыточные площади в этом случае следует признать скорее инвестиционным активом, а использование доходного подхода к подобному роду активам вряд ли целесообразно.

Во-вторых, оцениваемые здания по большей части не вовлечены в коммерческую эксплуатацию, что связано с прекращением хозяйственной деятельности ОАО «Автобемби», находящемуся в процедуре банкротства. Прогноз доходов от эксплуатации в этом случае требует дополнительных расчетных данных, в частности данных о затратах необходимых для вовлечения недвижимости в коммерческую эксплуатацию, которые отсутствуют как в распоряжении Оценщика, так и в распоряжении Заказчика оценки.

Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, имеющих вероятностный характер при отсутствии ретроспективных данных о результатах финансово-хозяйственной деятельности по формированию денежного потока от эксплуатации

недвижимости в доходном подходе, снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая все эти факторы, Оценщик отказался от использования доходного подхода в рамках данного отчета.

Анализ подходов для целей оценки инженерных сетей и сооружений.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Инженерные сети и сооружения представлены на рынке недвижимости исключительно как неотъемлемая часть промышленных (складских) комплексов, отдельное от основных зданий отчуждение инженерных сетей и сооружений не является типичным на рынке коммерческой недвижимости.

Исходя из сложившейся практики формирования коммерческих предложений (объявления о продаже недвижимости) участниками рынка предполагается, что количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у объектов, представленных к продаже, соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности и их параметры в подавляющем большинстве случаев отдельно не отражаются в объявлениях.

Таким образом, определенная в рамках сравнительного подхода стоимость объектов недвижимости (раздел 5.2 отчета) будет включать в себя в том числе, и стоимость вспомогательных (сервисных) сооружений и инженерных сетей, соответствующих необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности.

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки (для целей реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства) стоимость каждой отдельной инвентарной позиции отраженной в акте инвентаризации конкурсного управляющего должна быть определена обособленно.

Для проведения процедуры распределения стоимостей между объектами недвижимости и инженерными сетями, и сооружениями будет использован модифицированный метод выделения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение стоимости единого объекта недвижимости (здания, земельный участок, сооружения и инженерные сети). Данная процедура проводится в рамках раздела 5.2. «расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом».
- Расчет рыночной стоимости инженерных сетей и сооружений в составе единого объекта недвижимости. Данная процедура проводится в рамках раздела 5.3. «расчет стоимости инженерных сетей и сооружений затратным подходом». При осуществлении расчетов затратным подходом используется метод поправочных коэффициентов в рамках применения метода долгосрочной индексации.
- Поэлементное распределение стоимости зданий (включающее стоимость земельного участка ассоциируемого со зданием) осуществляется путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости, определенного в рамках раздела 5.2 стоимости сооружений и сетей, определенных в рамках раздела 5.3. и распределение полученного результата прямо пропорционально площади зданий.

Анализ подходов для целей оценки движимого имущества.

Затратный подход в оценке движимого имущества основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную стоимость воспроизводства или полную стоимость замещения в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате физического износа, морального износа и экономического устаревания.

Стоимость воспроизводства – это стоимость точной копии оцениваемого имущества приобретаемой или воспроизводимой в настоящее время.

Под стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому, по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Представленная заказчиком информация позволяет использовать методы затратного подхода.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, по которым были осуществлены сделки купли-продажи. Рыночная стоимость объекта при данном подходе определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Использование сравнительного подхода, таким образом, зависит от наличия данных по сравнимым объектам, проданным или предлагаемым на рынке.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Детальный анализ открытых источников информации выявил отсутствие предложений о продаже аналогичного имущества, что не позволяет использовать сравнительный подход для определения стоимости объекта оценки.

Следует отметить, что мы также отказались от применения доходного подхода для данной группы имущества. В общем виде доходный подход предполагает определение стоимости объекта имущества на основе совокупности будущих доходов от его использования. Это вытекает из принципа ожидания, согласно которому сегодняшние вложения инвестора в приобретение объекта должны окупиться будущими доходами от использования этого объекта. Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет, в течение которых будет эксплуатироваться оцениваемый объект. Однако доход от производства продукции или от выполнения работ (услуг) создает не отдельный объект недвижимого или движимого имущества, а операционная бизнес-система, в состав которой входят машинный комплекс и недвижимое имущество. Напрямую применительно к отдельным объектам недвижимого и движимого имущества спрогнозировать элементы доходного подхода практически невозможно, доход создается всей производственно-коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся и оборотные средства, и нематериальные активы.

5.2. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе

экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

w_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k w_i = 1$)

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

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу.

Принятые допущения при использовании сравнительного подхода

В рамках настоящего расчета предполагается, что количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у единого объекта недвижимости и объектов-аналогов соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности и не вносят дополнительный вклад в стоимость объекта оценки.

К вспомогательным (сервисным) зданиям и сооружениям были отнесены объекты параметры которых, в частности площадь, состояние и пр., не отражены в объявлениях.

В соответствии с назначением оценки (для определения условий реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства) рыночная стоимость определена без учета возмещаемых налогов (НДС).

Комиссионные агентам не учитывались.

Площадь оцениваемых зданий определялась путем суммирования площадей объектов недвижимости, относимых бухгалтерией Заказчика к группе основных средств «здания».

Описание объектов-аналогов

Таблица 5-1

Объект оценки. Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г Москва, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №3, 5, 6, 12

Площадь земельных участков кв.м: 24 308,3 кв.м.*

Общая площадь зданий кв.м.: 3217,8*

Удаленность от центра города, км.: 6,0²

Дополнительная существенная информация:

Права, учитываемые при оценке земельного участка - аренда.

* В соответствии с принятыми при проведении оценки допущениями



Аналог №1 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Электродная ул. 8

Площадь земельного участка, кв.м: 2740,0

Общая площадь зданий кв.м.: 5719,0

Удаленность от центра города, км.: 8,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: www.cian.ru,

www.allpn.ru/commercial/commercial_sold/commercial-26433647/

Стоимость RUR (с НДС): 120 000 000



² Удаленность от центра города определялась Оценщиком по данным электронной карты сервиса <http://maps.yandex.ru/> с шагом дискретности 0,5 км. В качестве условного центра города использовался объект по адресу Красная пл. д. 1

Аналог №2 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, ул. Плеханова 9 стр. 2

Площадь земельного участка, кв.м: 19000,0

Общая площадь зданий кв.м.: 5600,0

Удаленность от центра города, км.: 9,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации www.cian.ru,

Стоимость RUR (с НДС): 150 000 000



Аналог №3 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Ташкентская ул., 28

Площадь земельного участка, кв.м: 23200,0

Общая площадь зданий кв.м.: 37000,0

Удаленность от центра города, км.: 13,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: <http://bazametrov.ru/offers/145438915>

Стоимость RUR (с НДС): 550 000 000



Аналог №4 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, 4-й Рощинский проезд, 21 стр. 1

Площадь земельного участка, кв.м: 2500,0

Общая площадь зданий кв.м.: 750,0

Удаленность от центра города, км.: 5,5

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: www.cian.ru,

Стоимость RUR (с НДС): 80 000 000



Аналог №5 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Котляковская ул. 7/8

Площадь земельного участка, кв.м: 45000,0

Общая площадь зданий кв.м.: 18350,0

Удаленность от центра города, км.: 12,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 715 000 000



Аналог №6 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, 3-й Угрешский пр-д

Площадь земельного участка, кв.м: 10061,0

Общая площадь зданий кв.м.: 2500,0

Удаленность от центра города, км.: 6,5

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 100 000 000



В ходе анализа к ценам аналогов были внесены линейные корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. *Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки*
2. *Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость*
3. *Корректировка на условия финансирования*
4. *Корректировка на время предложения/продажи*
5. *Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий)*
6. *Корректировка на размер зданий*
7. *Корректировка на местоположение.*

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга №18 ((СРД №18), 2016 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки") и составляет 15,5%.

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на здания у всех аналогов и объекта оценки идентичные – полное право (собственность), корректировка по данному фактору не проводилась.

Передаваемые права на земельный участок у всех аналогов, и объекта оценки идентичные – аренда, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что данные предложения на продажу сформированы во 2 квартале 2016 года, т.е. являются актуальными на дату оценки (июнь 2016 года), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на размер зданий:

Стоимость коммерческой недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Размер корректировки на размер отражен в Справочнике оценщика недвижимости Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с. (таблица 47 справочника)

Таблица 5-2

Таблица 47. Москва. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																		
	10	20	40	60	80	100	200	400	600	800	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	
Объекты оценки, кв.м.	10	1,00	1,16	1,34	1,46	1,55	1,62	1,88	2,17	2,36	2,51	2,63	3,04	3,31	3,52	3,69	3,83	3,96	4,07
	20	0,86	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,62	1,88	2,04	2,17	2,27	2,63	2,86	3,04	3,19	3,31	3,42	3,52
	40	0,75	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,40	1,62	1,77	1,88	1,97	2,27	2,48	2,63	2,76	2,86	2,96	3,04
	60	0,69	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,29	1,49	1,62	1,72	1,81	2,09	2,27	2,42	2,53	2,63	2,72	2,79
	80	0,65	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,21	1,40	1,53	1,62	1,70	1,97	2,14	2,27	2,38	2,48	2,56	2,63
	100	0,62	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,16	1,34	1,46	1,55	1,62	1,88	2,04	2,17	2,27	2,36	2,44	2,51
	200	0,53	0,62	0,71	0,78	0,82	0,86	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,62	1,77	1,88	1,97	2,04	2,11	2,17
	400	0,46	0,53	0,62	0,67	0,71	0,75	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,40	1,53	1,62	1,70	1,77	1,82	1,88
	600	0,42	0,49	0,57	0,62	0,65	0,69	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,29	1,40	1,49	1,56	1,62	1,68	1,72
	800	0,40	0,46	0,53	0,58	0,62	0,65	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,21	1,32	1,40	1,47	1,53	1,58	1,62
	1000	0,38	0,44	0,51	0,55	0,59	0,62	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55
	2000	0,33	0,38	0,44	0,48	0,51	0,53	0,62	0,71	0,78	0,82	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34
	3000	0,30	0,35	0,40	0,44	0,47	0,49	0,57	0,65	0,71	0,76	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23
	4000	0,28	0,33	0,38	0,41	0,44	0,46	0,53	0,62	0,67	0,71	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16
	5000	0,27	0,31	0,36	0,40	0,42	0,44	0,51	0,59	0,64	0,68	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10
	6000	0,26	0,30	0,35	0,38	0,40	0,42	0,49	0,57	0,62	0,65	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06
	7000	0,25	0,29	0,34	0,37	0,39	0,41	0,47	0,55	0,60	0,63	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03
8000	0,25	0,28	0,33	0,36	0,38	0,40	0,46	0,53	0,58	0,62	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	

При вычислении коэффициентов корректировки на масштаб, значение площадей объекта оценки и объектов аналогов округлялось до представленных в таблице по правилам математики.

При превышении площади аналога площади представленной в таблице значений справочника, использовалось предельное значение корректировки указанной в справочнике.

Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий):

В процессе анализа информации о состоянии объектов-аналогов, Оценщик не выявил каких либо значимых факторов, связанных с состоянием зданий и наличием коммуникаций которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемого комплекса зданий.

Корректировка на местоположение:

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет район месторасположения. В качестве аналогов рассматривались здания, расположенные в промышленных районах города без существенных качественных преимуществ по местоположению, но на разном удалении от центра города.

Размер корректировки на размер отражен в Справочнике оценщика недвижимости Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с. (таблица 41 справочника).

Таблица 5-3

Таблица 41. Корректировка на местоположение РС для производственно-складских площадей класса «В-С» в Москве

Расстояние от центра, км.	Аналоги, км.																							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	11	12	13	14	
Объекты оценки, км.	1	1,00	1,19	1,35	1,48	1,60	1,71	1,81	1,91	1,99	2,08	2,16	2,23	2,30	2,37	2,44	2,50	2,57	2,63	2,69	2,80	2,90	3,01	3,10
	1,5	0,84	1,00	1,13	1,25	1,35	1,44	1,52	1,60	1,68	1,75	1,81	1,88	1,94	1,99	2,05	2,10	2,16	2,21	2,26	2,35	2,44	2,53	2,61
	2	0,74	0,88	1,00	1,10	1,19	1,27	1,35	1,42	1,48	1,54	1,60	1,66	1,71	1,76	1,81	1,86	1,91	1,95	1,99	2,08	2,16	2,23	2,30
	2,5	0,67	0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,22	1,29	1,35	1,40	1,46	1,51	1,56	1,60	1,65	1,69	1,73	1,77	1,81	1,89	1,96	2,03	2,09
	3	0,62	0,74	0,84	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,30	1,35	1,39	1,44	1,48	1,52	1,56	1,60	1,64	1,68	1,75	1,81	1,88	1,94
	3,5	0,58	0,70	0,79	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,21	1,26	1,30	1,35	1,39	1,43	1,46	1,50	1,53	1,57	1,63	1,70	1,76	1,81
	4	0,55	0,66	0,74	0,82	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,15	1,19	1,23	1,27	1,31	1,35	1,38	1,42	1,45	1,48	1,54	1,60	1,66	1,71
	4,5	0,52	0,62	0,71	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,21	1,25	1,28	1,31	1,35	1,38	1,41	1,47	1,52	1,58	1,63
	5	0,50	0,60	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,19	1,22	1,26	1,29	1,32	1,35	1,40	1,46	1,51	1,56
	5,5	0,48	0,57	0,65	0,71	0,77	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,17	1,21	1,24	1,26	1,29	1,35	1,40	1,45	1,49
	6	0,46	0,55	0,62	0,69	0,74	0,79	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,25	1,30	1,35	1,39	1,44
	6,5	0,45	0,53	0,60	0,66	0,72	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20	1,25	1,30	1,35	1,39
	7	0,43	0,52	0,58	0,64	0,70	0,74	0,79	0,83	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,17	1,21	1,26	1,30	1,35
	7,5	0,42	0,50	0,57	0,62	0,67	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,13	1,18	1,22	1,27	1,31
8	0,41	0,49	0,55	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,15	1,19	1,23	1,27	
8,5	0,40	0,48	0,54	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,12	1,16	1,20	1,24	
9	0,39	0,46	0,52	0,58	0,62	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,09	1,13	1,17	1,21	
9,5	0,38	0,45	0,51	0,56	0,61	0,65	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,06	1,11	1,14	1,18	
10	0,37	0,44	0,50	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	
11	0,36	0,43	0,48	0,53	0,57	0,61	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,85	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	
12	0,34	0,41	0,46	0,51	0,55	0,59	0,62	0,66	0,69	0,72	0,74	0,77	0,79	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	
13	0,33	0,40	0,45	0,49	0,53	0,57	0,60	0,63	0,66	0,69	0,72	0,74	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	
14	0,32	0,38	0,43	0,48	0,52	0,55	0,58	0,61	0,64	0,67	0,70	0,72	0,74	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	

Внесение линейных корректировок к объектам-аналогам

Таблица 5-4

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Стоимость предложения, тыс. рублей с НДС		120 000,00	150 000,00	550 000,00	80 000,00	715 000,00	100 000,00
Площадь зданий, кв.м.	3217,8	5719	5600	37000	750	18350	2500
Удаленность от центра города, км.	6,0	8,0	9,0	13,0	5,5	12,0	6,5
Площадь земельного участка, кв.м.	24308,3	2740	19000	23200	2500	45000	10061
Плотность застройки	0,13	2,09	0,29	1,59	0,30	0,41	0,25
Стоимость предложения за 1 кв. м земельного участка, руб.		43 795,62	7 894,74	23 706,90	32 000,00	15 888,89	9 939,37
Корректировка на перевод цены в цену сделки		0,845	0,845	0,845	0,845	0,845	0,845
Корректировка на объем прав на недвижимость		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физические характеристики улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,13	1,19	1,39	0,96	1,35	1,03
Корректировка на размер		1,16	1,16	1,27	0,75	1,27	1,00
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на время предложения/продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей с НДС		48 509,17	9 208,72	35 363,07	19 468,80	23 019,07	8 650,73
Скорректированная цена, рублей без НДС		41 109,46	7 804,00	29 968,70	16 498,98	19 507,68	7 331,13

Таким образом, Оценщик получил скорректированные на линейные различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Дальнейшим этапом по определению рыночной стоимости объекта недвижимости с помощью сравнительного подхода, является выявление параметров, влияние которых значительно сказывается на рыночной стоимости, но может быть не подвержено прямой корректировке.

Оценщик счел необходимым выделить такой параметр как удельная плотность застройки.

Очевидно, что данный параметр является одним из существенных при формировании стоимости единого объекта недвижимости:

- Чем больше удельная площадь улучшений, расположенных на земельном участке, тем выше его коммерческая привлекательность;

Для определения степени влияния исследуемого параметра требуется применение математически обоснованных методов регрессионного анализа, позволяющих определить усредненное изменение значения стоимости в зависимости от изменений влияющих факторов.

В связи с этим было принято решение применить для решения задачи оценки стоимости классическую регрессию, основанную на методе наименьших квадратов (МНК).

Метод наименьших квадратов, лежит в основе базовых методов математической статистики (методов обработки результатов наблюдений) - регрессионного и дисперсионного анализа.

Суть метода заключается в вычислении функции, которая наилучшим образом аппроксимирует имеющиеся данные.

Пусть имеется выборка из n известных значений цен объектов-аналогов y_1, y_2, \dots, y_n . И пусть экспертом выделено k характеристик объекта недвижимости, влияющих на результирующее значение стоимости. Обозначим численные значения этих характеристик как $x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{ik}$, $i=1, \dots, n$ для объектов-аналогов и $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ - для объекта оценки. В собственно линейной модели регрессионная связь ищется в виде:

$$\tilde{y}_i = a_0 + a_1 x_{i1} + a_2 x_{i2} + \dots + a_k x_{ik}, \quad i=1, \dots, n. \quad (1)$$

К этому же виду могут быть приведены степенная

$$\tilde{y}_i = a_0 x_{i1}^{a_1} x_{i2}^{a_2} \dots x_{ik}^{a_k}, \quad i=1, \dots, n \quad (2)$$

и показательная

$$\tilde{y}_i = a_0 a_1^{x_{i1}} a_2^{x_{i2}} \dots a_k^{x_{ik}}, \quad i=1, \dots, n \quad (3)$$

После замены переменных $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$, $x'_{ij} = \ln x_{ij}$ для $i=1, \dots, n$ и $j=1, \dots, k$, $a'_0 = \ln a_0$ в первом случае и $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$, $a'_i = \ln a_i$ для $i=1, \dots, n$, $a'_0 = \ln a_0$ – во втором, зависимости (2) и (3) примут вид (1).

Значение \tilde{y}_i , вычисленные с помощью регрессионной зависимости (1) для i -того аналога, могут отличаться от значения стоимости y_i , известного на рынке: $y_i = \tilde{y}_i + \varepsilon_i$. МНК ищет коэффициенты системы уравнений (1), исходя из условия минимизации

суммы квадратов отклонений: $\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 \rightarrow \min_a$.

Получив коэффициенты регрессионной зависимости, можно вычислить значение стоимости \tilde{y}_0 для объекта оценки, подставив в (1) значения $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ его характеристик. Нельзя, однако, ограничиться этой точечной оценкой. Необходимо оценить точность и надежность полученного результата. Для этих целей может быть использован ряд статистических критериев.

В ходе математического анализа Оценщик пришел к выводу, что функцией, которая наилучшим образом аппроксимирует имеющиеся данные является линейная (1). Т.е. предполагается, что существует линейная зависимость между независимой переменной (X) и зависимой переменной (Y), то есть ценой объекта.

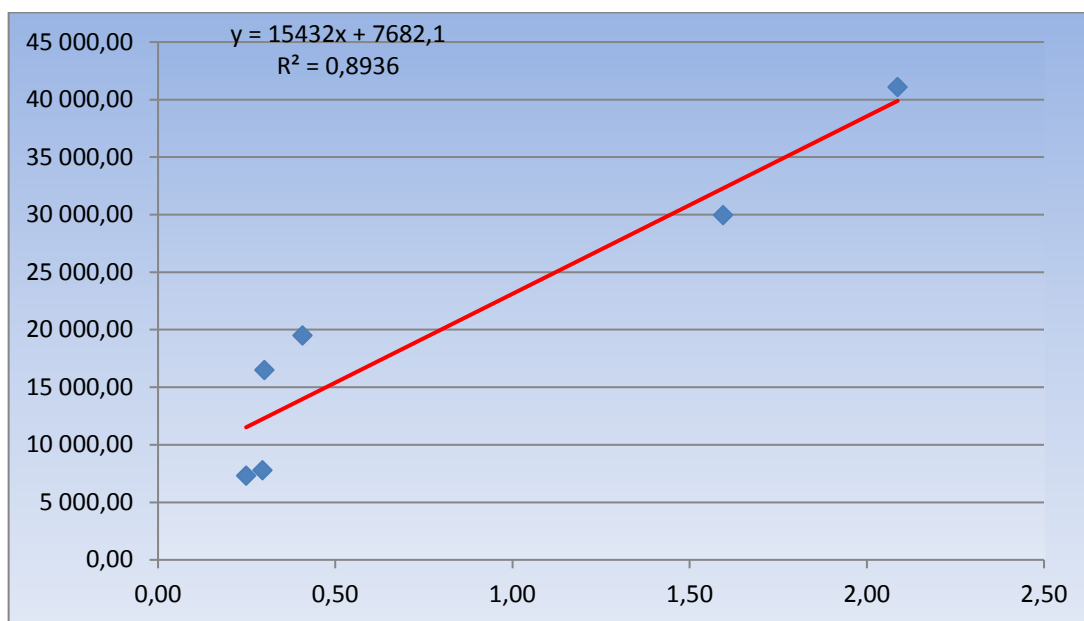
Рассмотренная регрессионная модель может быть реализована с помощью табличного процессора EXCEL.

Массив данных для построения корреляционного уравнения.

Таблица 5-5

Объект	Удельная плотность застройки. (X)	Стоимость рублей, за 1 кв. м. (Y)
Аналог №1	2,09	41 109,46
Аналог №2	0,29	7 804,00
Аналог №3	1,59	29 968,70
Аналог №4	0,30	16 498,98
Аналог №5	0,41	19 507,68
Аналог №6	0,25	7 331,13
Объект	0,05	

Графическая интерпретация модели представлена ниже:



Полученное с помощью табличного процессора EXCEL корреляционное уравнение имеет вид:

$$Y = 15432 * X + 7682,1$$

Оценка меры достоверности анализируемого уравнения регрессии.

Для определения степени значимости полученной функции Оценщику необходимо проделать дополнительные статистические расчеты. Вначале необходимо вычислить коэффициент детерминированности (см. формулу (7)). Для этого определяются для каждой точки из массива данных квадрат разности между прогнозируемым значением и фактическим значением y_i . Сумма этих квадратов разностей называется остаточной суммой квадратов (см. формулу (5)). Затем подсчитывается общая сумма квадратов, которая будет равна сумме квадратов разностей действительных значений \tilde{y}_i и средних значений \bar{y} (см. формулу (4)). После этого вычислим значение коэффициента детерминированности (см. формулу (7)), который показывает, насколько хорошо уравнение, полученное с помощью регрессионного анализа объясняет взаимосвязи между переменными, а для получения значения статистической значимости модели определим показатель F (см. формулу (6)):

$$Q_R = \sum_{i=1}^n (\tilde{y}_i - \bar{y})^2 \quad (4)$$

$$Q_{ocm} = \sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2 \quad (5)$$

$$F = \frac{(n - k - 1)Q_R}{kQ_{ост}}, \quad (6)$$

$$R^2 = \frac{Q_R}{Q_R + Q_{ост.}} \quad (7)$$

Коэффициент детерминированности $R^2=0,89$, то есть построенная модель объясняет 89% дисперсии цен аналогов, что является хорошим для экономической задачи результатом, учитывая объем ($n=6$) исходной выборки рыночных данных.

В общем случае проверка адекватности многофакторного уравнения регрессии проводится по F-критерию Фишера, который показывает, во сколько раз точнее уравнение регрессии предсказывает результаты опытов лучше, чем среднее значение.

Значение коэффициента Фишера $F = 32,68$ требуется сравнить с критическим значением F-распределения. Положим величину α (уровень значимости) равной 0,15

$$v_1 = 6 - 1 - 1 = 4$$

$$v_2 = 1$$

Критическое значение F, для уровня значимости 0,15 может быть получено функцией табличного процессора EXCEL ФРАСПОБР (0,15;4;1) и равно 24,58.

Поскольку значение F превышает критический уровень, то гипотеза об отсутствии связи между известными значениями Y и известными значениями X отвергается на уровне более 89%.

Из этого можно заключить, что уравнение регрессии можно использовать для предсказаний оценочной стоимости административных зданий т.к. построенная регрессионная зависимость значима со статистической надежностью (доверительной вероятностью) более 85%.

Подставив параметры для оцениваемого объекта $X=0,05$ в корреляционное уравнение получаем значение 9 724,90 рублей за 1 квадратный метр земельного участка.

Исходя из площади земельного участка, принимаемого к расчету, 24308,3 кв.м., стоимость зданий общей площадью 3217,8 кв.м. и объектов необходимых для нормального функционирования этих зданий, по адресу: г. Москва, Новохохловская ул., 11, составит:

236 395 977,06 (двести тридцать шесть миллионов триста девяносто пять тысяч девятьсот семьдесят семь) рублей 06 копеек без НДС.

5.3. ОЦЕНКА СООРУЖЕНИЙ, ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

Расчет стоимости инженерных сетей и сооружений затратным подходом

В рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется как стоимость единого объекта недвижимости без учета возмещаемых налогов (НДС).

Полученную стоимость, исходя из назначения оценки, следует разделить между стоимостью, относимой к зданиям (с учетом стоимости прав на земельный участок) и вспомогательным (сервисным) сооружениям и коммуникациям.

В отношении инженерных сетей и сооружений, как части производственного комплекса следует отметить следующее:

Специфика данной оценки заключается в том, что предприятие находится в процедуре банкротства, техническая информация о сооружениях и инженерных сетях на предприятии практически отсутствует.

Ввиду проведения процедуры банкротства на предприятии отсутствует технический персонал, интервьюирование которого способствовало бы выявлению недостающих параметров и характеристик оцениваемых сооружений и коммуникаций.

Натуральный обмер трубопроводов, кабельных линий, теплосетей, канализаций и пр. невозможен вследствие нахождения данных объектов под поверхностью земли.

В этом случае, фактически основной и единственной характеристикой объектов, является первоначальная стоимость объекта по данным бухгалтерского учета.

Учитывая вышеизложенное, в рамках настоящего отчета при определении полной восстановительной стоимости сооружений и инженерных сетей применялся индексный метод.

В общем виде расчет стоимости имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$С_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - НИ,$$

Где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

НИ — накопленный износ;

Определение затрат на замещение. Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета, полученный результат принимается как затраты замещения оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат замещения этим методом являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата передачи имущества с баланса на баланс;
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию³.

Затраты на воспроизводство в алгоритме метода долгосрочной индексации первоначальной стоимости приобретения или балансовой стоимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ЗЗ (ВВ) = С \times К$$

где:

С - первоначальная стоимость;

К - коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости оцениваемого объекта с даты ввода в эксплуатацию (постановки на баланс).

Допущение. Предполагается, что на дату постановки на бухгалтерский учет стоимость имущества соответствовала сложившимся рыночным ценам.

Корректирующий коэффициент рассчитывается с применением индексов цен Росстата (Строительно-монтажные работы, средние региональные индексы для г. Москвы публикуемые справочником Ко-Инвест №94 «Индексы цен в строительстве»).

Для определения совокупного износа на дату оценки использовались методы экспертизы состояния. «Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» в соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов» (таблица 1 приказа)

³ Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

Шкала экспертных оценок

Таблица 5-6

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Комплекс, построен в советский период с достаточно длительным сроком эксплуатации. Подобного рода объекты следует характеризовать как «объекты, находящиеся в удовлетворительном состоянии». В рамках поэтапного определения стоимости сооружений и инженерных сетей используется степень износа на уровне 50%.

Расчет рыночной стоимости сооружений и инженерных сетей

Таблица 5-7

Наименование	инвентарный номер	Дата постановления на бухгалтерский учет	Первоначальная стоимость, рублей	коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости оцениваемого объекта	Совокупный износ на дату оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Забор Вл.11	000000746	2004	2 393 995,21	4,25	50%	5 087 239,82
Кабельные линии низкого напряжения	000000747	2005	127 118,64	3,65	50%	231 991,52

Канализация Стр.5	000000748	2006	18 220,34	2,96	50%	26 966,10
Канализация Стр.12,13	000000749	2006	86 440,68	2,96	50%	127 932,21
Очистные сооружения поверхн.стока/конструк ция/	000000750	1994	798 869,20	52,11	50%	20 814 537,01
Сеть водостока	000000753	2003	160 083,81	4,87	50%	389 804,08
Теплосеть Стр.2-Стр.3	000000754	2005	89 036,00	3,65	50%	162 490,70
Теплосеть Стр.2-Стр.5	000000755	2006	88 211,02	2,96	50%	130 552,31
Теплосеть Стр.12	000000756	2003	141 450,00	4,87	50%	344 430,75
Теплоузел	000000757	2003	956 700,00	4,87	50%	2 329 564,50
Трасса канализации Вл.11	000000758	2003	258 322,00	4,87	50%	629 014,07
Электроцитовая	000000774	2004	514 950,68	4,25	50%	1 094 270,20
Забор, вл.11, восточн.сторона	000001622	2004	430 245,76	4,25	50%	914 272,24
Ливневая канализация Строение 12	000000873	2007	50 847,46	2,52	50%	64 067,80
Конденсаторные установки	000001440	2006	129 263,15	2,96	50%	191 309,46
ИТОГО						32 538 442,77

5.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ИНВЕНТАРНЫХ ПОЗИЦИЙ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ.

В рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется как стоимость единого объекта недвижимости без учета возмещаемых налогов (НДС).

Исходя из назначения оценки, полученную стоимость следует разделить между стоимостью относимую к земельному участку и стоимостью относимую к зданиям, сооружениям и линейным объектам.

При определении прав на условно свободный земельный участок (в данном случае определяется стоимость права аренды земельного участка) следует использовать полученное ранее корреляционное уравнение вида:

$$Y = 15432 * X + 7682,1$$

Где:

X - плотность застройки участка;

Причем, плотность застройки следует принять равной нулю (рассматриваются права на свободный земельный участок).

Функция РОСТ возвращает значение 7682,1 рублей за 1 квадратный метр.

Исходя из площади земельного участка, принимаемой к расчету с учетом допущений отраженных в отчете, равной 24308,1 кв. м., стоимость прав аренды составит:

186 738 887,46 (сто восемьдесят шесть миллионов семьсот тридцать восемь тысяч восемьсот восемьдесят семь) рублей 46 копеек.

Разница между стоимостью всего комплекса и стоимостью условно свободного земельного участка в размере 49 657 089,60 рублей без НДС будет приходиться на оцениваемые объекты капитального строительства площадью 3217,8 кв.м., расположенные на земельном участке.

Формальное разделение, проводилось пропорционально общей площади зданий к площади каждого здания.

Стоимость сооружений и линейных объектов, являющихся улучшениями земельного участка (рассчитанная в разделе 5.3., таблица 5-7), должна быть отнесена на земельный участок, вследствие чего при распределении единой стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, вычитается из стоимости прав на земельный участок.

Разделение стоимости объектов недвижимости

Таблица 5-8

Объект	Доля в общей площади, %	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилые здания, общей площадью 3217,8 кв.м., (Адрес: г. Москва, ул. Новохоловская, д. 11, стр. 3, стр. 5, , стр. 6, стр. 12), сооружения и линейные объекты, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 77:04:0001020:131, 77:04:0001020:133, 77:04:0001020:134		236 395 977,06
<i>В том числе:</i>		
Право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 77:04:0001020:131, 77:04:0001020:133, 77:04:0001020:134, сооружения и линейные объекты, расположенные на земельных участках.		186 738 887,46
<i>В том числе:</i>		
Забор Вл.11		5 087 239,82
Кабельные линии низкого напряжения		231 991,52
Канализация Стр.5		26 966,10
Канализация Стр.12,13		127 932,21
Очистные сооружения поверхн.стока/конструкция/		20 814 537,01
Сеть водостока		389 804,08
Теплосеть Стр.2-Стр.3		162 490,70
Теплосеть Стр.2-Стр.5		130 552,31

Теплосеть Стр.12		344 430,75
Теплоузел		2 329 564,50
Трасса канализации Вл.11		629 014,07
Электроцитовая		1 094 270,20
Забор, вл.11, восточн.сторона		914 272,24
Ливневая канализация Строение 12		64 067,80
Конденсаторные установки		191 309,46
Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001020:131, общей площадью 13249 кв.м.	43,31%	66 782 220,57
Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001020:133, общей площадью 1734 кв.м.	5,67%	78 677 913,87
Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001020:134, общей площадью 15609 кв.м.	51,02%	8 740 310,25
Объекты капитального строительства		49 657 089,60
<i>В том числе:</i>		
Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №12 (кадастровый номер 77:04:0001020:1057);	33,68%	16 722 115,20
Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №3 (кадастровый номер 77:04:0001020:1145);	8,93%	4 432 070,40
Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №5 (кадастровый номер 77:04:0001020:1147).	56,88%	28 245 189,60
Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохохловская, д.11, стр. №6 (кадастровый номер: нет данных).	0,52%	257 714,40

5.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

Перечень объектов движимого имущества

Таблица 5-9

Наименование	Ввод в эксплуатацию	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость, рублей	Остаточная стоимость, рублей
Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.	н/д	000001342	6 830,51	0,00
Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.	н/д	000001343	6 830,51	0,00
Паспорт колористический к Строению №1	2007	000000829	30 235,00	23 785,47

Применение для расчета полной восстановительной стоимости (полной стоимости замещения) машин и оборудования метода замещения.

Данный метод основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта.

Для определения стоимости оцениваемого оборудования в новом состоянии на основании данных об аналогичных, но не идентичных объектах используется формула:

$$C_0 = C_{АН} \times \left(\frac{X_0}{X_{АН}}\right)^y$$

Где:

- C_0 - стоимость оцениваемого объекта в новом состоянии;
- $C_{ан}$ - стоимость аналогичного объекта в новом состоянии;
- $X_0, X_{ан}$ - значение основной конструктивно - функциональной характеристики для объекта оценки и аналога соответственно;
- y - безразмерная характеристика, зависящая от вида объекта оценки. (для оборудования $y = 0,7$).

(Источник: «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» – Москва: Издательство «Дело», 2005, под редакцией О.С. Назарова)

Ниже представлены данные об аналогах оцениваемого оборудования, с указанием стоимости и источника получения данных, а также сопоставление характеристик.

Наименование

Контейнер для мусора 0,8 куб. м

Изображение объекта



Источник информации	http://spzm.msk.ru/products/7311880-
Цена, руб. с НДС	7800
Цена, руб. без НДС	6610,17
Объем	0,8 м3
Материал	металл

В связи с тем, что основная конструктивно - функциональная характеристика (производительность) для объекта оценки и аналога является идентичной в качестве полной стоимости замещения, в рамках настоящей оценки принимается стоимость аналога, без дополнительных корректировок.

Расчет совокупного износа.

Физический износ (physical deterioration) – потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности машины (объекта оценки), обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения.

Известны следующие методы определения степени физического износа имущества при его оценке:

- метод экспертизы физического состояния;
- метод эффективного возраста (срока службы);
- Расчетный метод с учетом возраста и нормативного срока службы до списания;
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод экспертно-аналитический;
- метод ухудшения главного параметра.

В рамках настоящего отчета Оценщик использовал метод экспертизы физического состояния.

Метод экспертизы физического состояния. Для определения износа на дату оценки использовались методы экспертизы состояния. «Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» в соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов» (таблица 1 приказа).

Шкала экспертных оценок

Таблица 5-11

<i>Оценка технического состояния объектов</i>	<i>Характеристика технического состояния для зданий и сооружений</i>	<i>Примерная степень фактического износа, %</i>
<i>1 - Отличное</i>	<i>"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.</i>	<i>до 5</i>
<i>2 - Очень хорошее</i>	<i>Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.</i>	<i>от 5 до 15</i>
<i>3 - Хорошее</i>	<i>Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.</i>	<i>от 15 до 30</i>
<i>4 - Удовлетворительное</i>	<i>Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.</i>	<i>от 30 до 50</i>
<i>5 - Плохое</i>	<i>При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.</i>	<i>от 50 до 75</i>
<i>6 - Неудовлетворительное</i>	<i>Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.</i>	<i>От 75 до 100</i>

По факту осмотра, объект характеризуется удовлетворительным состоянием, могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте. В качестве физического износа принято среднее значение диапазона, указанного в таблице 5-10 на уровне 40%.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным

конструкциям или недостатку полезности. Оцениваемое оборудование вполне вписывается в существующий технологический процесс, в рамках настоящей оценки признаков функционального износа оценщиком не выявлено.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустраняемым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

Существует ряд методов определения экономического устаревания, в частности, с применением структурно-метрической модели, метод расчета износа по показателю недоиспользования (недозагрузки) основных средств и другие.

В рамках настоящей оценки признаки экономического устаревания к объектам движимого имущества, принимая во внимание возможность использования их в различных производственных областях не выявлено.

Расчет совокупного износа

Таблица 5-12

<i>Наименование</i>	<i>Инв. номер объекта</i>	<i>Физический износ</i>	<i>Функциональное устаревание</i>	<i>Экономическое устаревание</i>	<i>Совокупный износ</i>
<i>Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.</i>	<i>000001342</i>	<i>40%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>40%</i>
<i>Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.</i>	<i>000001343</i>	<i>40%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>40%</i>

Расчет рыночной стоимости

Таблица 5-13

Наименование	Инв. номер объекта	Полная стоимость замещения, руб. без НДС	Совокупный износ	Рыночная стоимость замещения, руб. с НДС
Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.	000001342	6610,17	40%	3 966,10
Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.	000001343	6610,17	40%	3 966,10

Паспорт колористический к Строению №1

В Колористическом паспорте содержатся все необходимые сведения об объекте, описание его истории и стиливых особенностей, план размещения здания в городской среде и анализ окружающей застройки, помещались фотографии существующего состояния. Документ содержит детальный компьютерный чертеж фасадов здания, где цвета всех архитектурных элементов (кровли, стен, цоколя, дверей, окон и т.д.) обозначались специальными индексами палитры NCS (Natural Color System, естественная система цвета), позднее – по специально разработанной для города - Московской цветовой палитре.

В Паспорте представлены натуральные образцы цвета, выполненные фасадными красками, они вклеиваются в документ. Последний раздел Паспорта - Технология проведения работ, в которой даются подробные рекомендации по проведению фасадных работ и список сертифицированных материалов для их проведения с координатами производителей и поставщиков.

До 2012 года разработкой колористического паспорта занимались:

- ГлавАПУ Москомархитектуры (согласование)
- Центр Цвета города института "Моспроект-3" (архитектурная часть паспорта, колористическое решение)
- ГУП Центр "Энлаком" (технологическая часть)

В начале 2012 года новый мэр Москвы Сергей Собянин заявил о необходимости упрощения процедуры выдачи колористических паспортов. Он отметил, что необходимо убрать избыточные требования, которые предъявляются при согласовании объекта. Рабочая группа, заседание которой состоялось в Департаменте градостроительной политики Москвы, рассмотрела вопрос оптимизации порядка оформления колористических паспортов в столице и подготовила проект постановления Правительства Москвы "О колористических решениях фасадов зданий, строений, сооружений в городе Москве".

Постановление Правительства Москвы № 114-ПП от 28 марта 2012 года определило новый административный регламент предоставления государственной услуги

"Оформление Паспорта колористического решения фасадов зданий, строений, сооружений в городе Москве", а так же установило требования к колористическому решению фасадов, его формированию и изменению.

В связи с утвержденными Положением и Регламентом утратили силу ряд нормативных актов, регулировавших соответствующие вопросы в архитектурно-строительной сфере, ряд нормативных актов подвергся корректировке.

Новый документ, определяющий Колористическое решение фасадов называется - «Паспорт колористического решения фасадов зданий, строений, сооружений в городе Москве». Существенное отличие от старого это то, что новый паспорт утратил раздел «Материалы и технология проведения работ», а выдачу и внесение изменений в него осуществляет исключительно Москомархитектура в рамках оказания государственной услуги – «Оформление Паспорта колористического решения фасадов зданий, строений, сооружений в городе Москве».

Эта услуга предоставляется бесплатно в режиме "одного окна" Москомархитектуры. Заказчики имеют возможность подать заявление в электронном виде.

Колористический паспорт должны иметь все существующие здания, строения, сооружения в городе Москве вне зависимости от формы собственности (исключение составляют объекты культурного наследия (ОКН), в том числе выявленные).

Плата за оформление колористического паспорта отменена.

Таким образом, стоимость инвентарной позиции № 000000829 «Паспорт колористический к Строению №1» равна 0 рублей.

В международной и российской практике делового оборота принято, при совершении сделок с объектами, рыночная стоимость которых составляет нулевую или отрицательную величину, устанавливать символическую стоимость актива, что связано с выполнением требований гражданского и налогового законодательства.

Как правило, в условиях сделки устанавливается минимальная единица в валюте совершения сделки.

В связи с вышеизложенным, в рамках настоящего отчета Оценщик определил рыночную стоимость инвентарной позиции № 000000829 «Паспорт колористический к Строению №1» – 1 рубль.

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

Окончательное, итоговое суждение о величине рыночной стоимости выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого Объекта, полученного в рамках сравнительного подхода для объектов недвижимости и в рамках затратного подхода для объектов движимого имущества.

Поскольку в своих расчётах для отдельных категорий объекта оценки Оценщик использовал только один подход к оценке (затратный или сравнительный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода (для объектов недвижимости) и Метод сравнения с идентичным/аналогичным объектом первичного рынка в рамках Затратного подхода (для движимого имущества).

Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки, которая составила на дату оценки:

Таблица 7-1

<i>Наименование</i>	<i>Инвентарный номер</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей</i>
<i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, Строение №12</i>	<i>000000717</i>	<i>16 722 115,20</i>
<i>Забор Вл.11</i>	<i>000000746</i>	<i>5 087 239,82</i>
<i>Кабельные линии низкого напряжения</i>	<i>000000747</i>	<i>231 991,52</i>
<i>Канализация Стр.5</i>	<i>000000748</i>	<i>26 966,10</i>
<i>Канализация Стр.12,13</i>	<i>000000749</i>	<i>127 932,21</i>
<i>Очистные сооружения поверхн.стока/конструкция/</i>	<i>000000750</i>	<i>20 814 537,01</i>
<i>Сеть водостока</i>	<i>000000753</i>	<i>389 804,08</i>
<i>Теплосеть Стр.2-Стр.3</i>	<i>000000754</i>	<i>162 490,70</i>
<i>Теплосеть Стр.2-Стр.5</i>	<i>000000755</i>	<i>130 552,31</i>
<i>Теплосеть Стр.12</i>	<i>000000756</i>	<i>344 430,75</i>
<i>Теплоузел</i>	<i>000000757</i>	<i>2 329 564,50</i>
<i>Трасса канализации Вл.11</i>	<i>000000758</i>	<i>629 014,07</i>
<i>Электрощитовая</i>	<i>000000774</i>	<i>1 094 270,20</i>
<i>Забор, вл.11, восточн.сторона</i>	<i>000001622</i>	<i>914 272,24</i>
<i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, Строение №3</i>	<i>000000702</i>	<i>4 432 070,40</i>
<i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, Строение №5</i>	<i>000000704</i>	<i>28 245 189,60</i>
<i>Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.</i>	<i>000001342</i>	<i>3 966,10</i>
<i>Контейнер для мусора СМ-2 0,8 куб.м.</i>	<i>000001343</i>	<i>3 966,10</i>
<i>Паспорт колористический к Строению №1</i>	<i>000000829</i>	<i>1,00</i>
<i>Ливневая канализация Строение 12</i>	<i>000000873</i>	<i>64 067,80</i>
<i>Конденсаторные установки</i>	<i>000001440</i>	<i>191 309,46</i>
<i>Нежилое здание, г. Москва, ул. Новохоловская, д.11, Строение №6</i>	<i>000000071</i>	<i>257 714,40</i>

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик:

_____ / Швец П.В./

8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Данные об аналогах Объекта оценки. Документы на Объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

Нормативные акты.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва.

Книги и периодические издания.

1. Shannon P. Pratt, Robert F. Reilly and Robert P. Schweihs, *Valuing Small Businesses and Professional Practices*, 3rd edition. McGraw-Hill, 1998
2. Shannon P. Pratt, Robert F. Reilly and Robert P. Schweihs, *Valuing a Business: The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies*, 4th edition. McGraw-Hill, 2000
3. James R. Hitchner, *Financial Valuation: Applications and Models*. John Wiley & Sons, 2003
4. Aswath Damodaran, *Investment Valuation*, 3rd edition. Alpina Business Book, 2006
5. Jonathan Mun, *Real Options Analysis: Tools and Techniques for Valuing Strategic Investment and Decisions*. John Wiley&Sons, 2002
6. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. Учебно-методическое пособие. М., 1997 Оценка бизнеса. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М., 1998.
7. Григорьев В.Б., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. М., 1997.
8. Федотова А.Г., Грязнова М.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2-е издание. Изд. Финансы и статистика, М.:2004 г

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.





ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Данные об аналогах Объекта оценки. Документы на Объект оценки.


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Швец Павел Владиславович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4502 № 306211, выдан 10.07.2002г.
ОВД "Преображенское" Паспортным столом №2 г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 07 » декабря 2007г., регистрационный № 001754

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 09 » декабря 2013 года.

Президент

С.А. Табакова



0015811 *



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 июля 20 10

Настоящая выписка дана по заявлению _____

Степанова Алексея Михайловича

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

Саморегулируемая организация _____

Общероссийская общественная организация

«Российское общество оценщиков»

(полное наименование организации, юридический адрес)

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

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

« 09 » июля 20 07г. за № 0003

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


Г.Ю. Елизарова
(подпись) (полное имя, фамилия)



19 июля 2010 г.

(дата)



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 001754 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 001754 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Швец Павел Владиславович Паспортные данные: Сер. 4502 №306211 выдан ОВД "Преображенское" Паспортным столом №2 г. Москвы (код подразделения - 772-127) 10.07.2002
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценок, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действительным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах» От Состраховщика 1: _____ (Начальник Отдела страхования юридических и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4194327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5333/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

Швец Павел Владиславович



Инвестиции и Финансы
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-ff.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-ff.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1354/15

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1354/15 от 25.06.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2015 г. по «06» июля 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения завязчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.06.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
оценочной деятельности УКС на основании доверенности
№0495/15-ЦОЦ от 10.06.2015г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава



(Швец П.В.)



125257, Москва, ул. Переман д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sif.ru
(800) 700-68-77 | info@sif.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2265/16
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2265/16 от 20.06.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2016 г. по «06» июля 2017 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:
- нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- нарушения договора на проведение оценки.
Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибки оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:
1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г.
2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 20.06.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0382-16-УКС-3 от 18.04.2016г.

(Поталов Е.Ю.)
м.п. :
«20» июля 2016г.



Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Директор на основании Устава

(Швец П.В.)
«20» июля 2016г.



Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата России
 от 18.08.1998 г. № 88

год	2016
форма по ОКУД	0321001
код	03260098

ОАО «Алтайский», ИНН 772006159, 109052, Москва г, Новоколодецкая ул, д/м № 11, кв.: 521-31-35, кв. 1141, факс: 817-26-06, р/сч 40702810035180001192, в Банке ОАО «Сбербанк России», Москва, БИК 04452525, ш.б 301018104000000000225

Полюсстрой, (оригинал подлинник)
 Основание для проведения инвентаризации: Протокол собрания

Инвентаризационная комиссия	Инвентаризационная комиссия
№ документа	Дата составления
2	02.08.2016

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ СПИСОК
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства _____
 находящиеся в собственности _____
 Место нахождения: Промладство _____
 Арендодатель _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расписки и приходные документы на основные средства, поступившие на мое (нашу) предприятие, оприходованы, а выбывшие списаны (расторгнуты).

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Александр Иванович Гурьев
 (подпись)
 Александр Иванович Гурьев
 (расшифровка)

Сумма: _____

расшифровка

Сумма: _____

расшифровка

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

№ п/п по плану по кадастровому номеру объекта	Наименование, назначение и кадастровый номер объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год ввода в эксплуатацию (проектный период)	№ п/п		№ п/п		Фактическая стоимость	По данным бухгалтерского учета (Остаточная стоимость на 31.05.2016г.)		
		наименование	дата		№ п/п	инвентарный номер	заказной номер	количество, шт.		количество, шт.	стоимость, руб.	стоимость, руб.
1	1 Строение №12	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	
2	Забор Вп. 11				000000717		17,46				875 660,85	
3	Планировка линии нового надземного				000000746		156581 от 03.06.2003				0,00	
4	Линейная Стр.5				000000748						82 011,60	
5	Канализация Стр.12,13				000000749						9 585,48	
6	Очистная сооружения ливневой канализации				000000750						45 741,47	
7	Сеть водосточная				000000753						0,00	
8	Теплосеть Стр.2-Стр.3				000000754						80 687,83	
9	Теплосеть Стр.2-Стр.5				000000755						0,00	
10	Теплосеть Стр.12				000000756						4 410,78	
11	Теплоузел				000000757						0,00	
12	Урсага канализация Вп. 11				000000758						87 847,34	
13	Электростанция				000000776						147 512,57	
14	Забор, вп.11, восточная сторона				000001632		77 ИИ				293 600,16	
15	Строение №3				000000702		165-402 от 08.12.2000				418 026,16	
16	Строение №5				000000704		27,46				3 001 945,12	
17	Котельная для мусора СМ-1 0,8 куб.м				000001342		225790				0,00	
18	Котельная для мусора СМ-2 0,8 куб.м				000001343						0,00	
19	Теплоузел канализационный в Строение №1				000000839		ИИ-СМ-1017				23 765,47	
20	Ливневая канализация Строение №1				000000873		ИИ-10272				28 100,30	
21	Фондamentalsкие установки				000001485						12 982,25	
Итого											21	5 192 626,54

Итого по строению:

- а) количество парковочных мест: 0
- б) общая полезная площадь: 0 кв.м
- в) общая полезная площадь: 0 кв.м
- г) на сумму фактически:

Итого по разделу

- а) количество порядковых номеров: Десять один (десять один)
- б) общая количество единиц фактически: Десять один (десять один)
- в) на сумму фактически: Итого, выданных сто девяносто две тысячи шестьсот двадцать шесть рублей 64 копейки (сто девяносто две тысячи шестьсот двадцать шесть рублей 64 копейки)

Все подопыты итоги по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи составных средств проведены.

Председатель комиссии

Владимир Владимирович Куркин (подпись) Владимир С. В. (подпись)

Члены комиссии

Александр Александрович Козлов (подпись) Александр М. (подпись)

Александр Александрович Козлов (подпись) Александр М. (подпись)

Все денежные средства, помещенные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 21, денежных проведены в натуре в полном (полном) присутствии и личном в описи, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имеется (не имеют).

Лиц, ответственных (ые) за сохранность составных средств:

Владимир Владимирович Куркин (подпись) Владимир С. В. (подпись)

Александр Александрович Козлов (подпись) Александр М. (подпись)

Александр Александрович Козлов (подпись) Александр М. (подпись)

2 июля 2016 г.

Указанный в настоящей описи данные и расчеты проведены

Александр Александрович Козлов (подпись) Александр М. (подпись)

г. _____

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 20 НОЯ 2003 " г.

Документы-основания: Договор купли-продажи от 13.06.2003г.
с ООО "ПромТехИнтекс"
с дополнительным соглашением от 30.06.2003г.

Субъект права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОБЕМБИ"
ИНН: 7722009196
Юридический адрес: 109052, г.МОСКВА,
ул. НОВОХОХЛОВСКАЯ, д.11
Зарегистрировано: 12.08.1994г., Министерство Российской
федерации по налогам и сборам,
Свидетельство МНС № 1037700028508


Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. НОВОХОХЛОВСКАЯ, д.11, стр.5
Площадь: 743,5 кв.м
Произведена перепланировка, не согласованная в
установленном порядке
Кадастровый (или условный) номер: 88169

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним " 20 НОЯ 2003 " года
сделана запись регистрации № 77-01/30-752/2003-701

Регистратор СТЕПАНОВ Т. П.



77 АБ 211858

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Московский городской комитет
по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним**

Дата выдачи: «06» декабря 2000 г.

Субъект права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОБЕМБИ"
Юридический адрес: 109052, г. МОСКВА,
ул. НОВОХОХЛОВСКАЯ, д.11
Зарегистрировано: 12.08.1994, МОСКОВСКАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № 020064.

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. НОВОХОХЛОВСКАЯ, д.11, стр.3
Площадь: 211,2 кв.м
Кадастровый номер: 77-04-01020-000-
Условный номер: 88215

Основания для государственной регистрации: РАСПОРЯЖЕНИЕ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ МОСКВЫ О ПРИВАТИЗАЦИИ АРЕНДНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ «АВТОБАЗА №11» от 28.04.92 г. №24-РП; ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ С АКТАМИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ МОСКВЫ от 19.07.94 г. №1981-Р; УСТАВ ОАО «АВТОБЕМБИ», ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ МРН 02.08.96 г.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06 декабря 2000 года сделана запись регистрации № 77-01/00-160/2000-91729

Регистратор **Тен В.В.**



77 НН 185402

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 02.06.2003 " г.

Документы-основания: План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 28.04.1992 № 24 рп

Субъект права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОБЕМБИ"
ИНН: 7722009196
Адрес: 109052, г.МОСКВА, ул. НОВОХОХЛОВСКАЯ, д.11
Зарегистрировано: 12.08.1994, МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № 020064

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. НОВОХОХЛОВСКАЯ, д.11, стр.12
Площадь: 594,7 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 199047

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 02.06.2003 " года
сделана запись регистрации № 77-01/01-524/2003-144*

Регистратор Шолинский В. И.



77 АБ 156581

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московский городской комитет
по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: «06» декабря 2000 г.

Субъект права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОБЕМБИ"
Юридический адрес: 109052, г. МОСКВА,
ул. НОВОХОХЛОВСКАЯ, д.11
Зарегистрировано: 12.08.1994, МОСКОВСКАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № 020064

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. НОВОХОХЛОВСКАЯ, д.11, стр.6
Площадь: 16,7 кв.м
Кадастровый номер: 77-04-01020-000-
Условный номер: 88172

Основания для государственной регистрации: РАСПОРЯЖЕНИЕ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ МОСКВЫ О ПРИВАТИЗАЦИИ АРЕНДНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ «АВТОБАЗА №1» от 28.04.92 г. №24-РП;
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ С АКТАМИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ МОСКВЫ от 19.07.94 г. №1981-Р;
УСТАВ ОАО «АВТОБЕМБИ», ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ МРП 02.08.96 г.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06 декабря» 2000 года
сделана запись регистрации № 77-01/00-160/2000-90674

Регистратор

Тен В.В.



77 НН 185405



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26
E-mail: fgu77@77.rosreestr.ru

ОКПО57040686, ОГРН
1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Дата 29.06.2016

№ 77/100/099/2016-2674

На основании запроса от 23.06.2016, поступившего на рассмотрение 23.06.2016, сообщаем, что правообладателем

Открытое акционерное общество "Автобемби", ИНН: 7722009196, ОГРН: 1037700028508, принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 01.05.2013 по 23.06.2016:

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	88169
	наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
	назначение объекта:	АДМИНИСТРАТИВНОЕ
	площадь объекта:	712, 8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Новохохловская, д.11, стр.5
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.11.2003
	номер государственной регистрации:	77-01/30-752/2003-701
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 13.06.2003г. с ООО "ПромТехИнтекс" с дополнительным соглашением от 30.06.2003г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	88172
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	ПРОХОДНАЯ
	площадь объекта:	16, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Новохохловская, д.11, стр.6

2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.12.2000
	номер государственной регистрации:	77-01/00-160/2000-90674
	основание государственной регистрации:	РАСПОРЯЖЕНИЕ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ МОСКВЫ О ПРИВАТИЗАЦИИ АРЕНДНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ «АВТОБАЗА №11» ОТ 28.04.92Г. №24-РП ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ С АКТАМИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ МОСКВЫ ОТ 19.07.94Г. №1981-Р УСТАВ ОАО «АВТОБЕМБИ», ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ МРП 02.08.96Г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
3.	3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	88215
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	ОЗДОРОВИТ.ЦЕНТР
	площадь объекта:	211, 2 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Новохохловская, д.11, стр.3
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.12.2000
	номер государственной регистрации:	77-01/00-160/2000-91729
	основание государственной регистрации:	РАСПОРЯЖЕНИЕ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ МОСКВЫ О ПРИВАТИЗАЦИИ АРЕНДНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ «АВТОБАЗА №11» ОТ 28.04.92Г. №24-РП ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ С АКТАМИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ МОСКВЫ ОТ 19.07.94Г. №1981-Р УСТАВ ОАО «АВТОБЕМБИ», ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ МРП 02.08.96Г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
4.	4.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	199047
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
	площадь объекта:	594, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Новохохловская, д.11, стр.12
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.06.2003
	номер государственной регистрации:	77-01/01-524/2003-144
	основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 28.04.1992 № 24 рп
	дата государственной регистрации прекращения права:	

4.3.	Ограничение права:	(обременение)	не зарегистрировано
------	--------------------	---------------	---------------------

Выписка выдана: Веснин Евгений Васильевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в Едином государственном реестре, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ТЕХНИК

(должность уполномоченного должностного лица органа осуществляющего государственную регистрацию недвижимости)



КОРОЛЕВА Е.В.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-04-02836

«28» февраля 2005 г.

удостоверительная надпись Главного управления
федеральной регистрационной службы по Москве

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 4 - 0 2 8 3 6 7

(Номер договора)

2 8 0 2 2 0 0 5

(Число) (Месяц) (Год)

770401020134

(Кадастровый №)

40256434

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве Регистрационный округ № 4/14 Произведена государственная регистрация 18 МАЙ 2005 года № регистрации 47-87-14/004/2005-164 Регистратор Булавинцев А.Т. Подпись
--

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-Восточном административном округе г.Москвы Новиковой Елены Витольдовны, действующего на основании Положения, от имени Правительства Москвы и доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-(77), с одной стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОБЕМБИ", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Житенева Сергея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Восточного административного округа от 28.01.2005г. № 137 (ДЗР от 31.01.2005 г. Рег. № РД4-391/5) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 15609 (пятнадцать тысяч шестьсот девять) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Новохоловская улица, вл. 11, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации зданий под административные цели, торгово-технического центра и открытой стоянки автотранспорта.

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

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

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

План границ земельного Участка (Приложение 2) и План земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены:

- двухэтажное здание - стр.1;
- одноэтажное здание - стр.2;
- одноэтажное здание - стр.3;
- одноэтажное здание - стр.4;
- двухэтажное здание - стр.5;
- одноэтажное здание - стр.7;
- одноэтажное здание - стр.8;
- одноэтажное здание - стр.9;
- одноэтажное здание - стр.10;
- одноэтажное здание - стр.11;
- временные сооружения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Договор заключен сроком до 27 февраля 2054 года.
- 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 регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца отчетного 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

исчисления 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 правовыми актами 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. Обеспечить свободный доступ ОАО «Мосэнерго» для эксплуатации и обслуживания трансформаторной подстанции.

4.2. 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 (Департамент земельных ресурсов города Москвы) 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, предоставляемым 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 с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

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

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнить 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 Главное управление федеральной регистрационной службы по Москве.

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 Департамент земельных ресурсов города Москвы 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, природоохранительных 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;
- не освоения или не использования 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 неисполнения 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 не внесения 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 вопроса использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

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

№ 3 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОБЕМБИ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109052, г. Москва, Новохохловская улица, дом 11
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109052, Москва, ул. Новохохловская, д. 11
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7722009196, ОКПО 03990888
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 407028106000000734601
в АКБ "Русский земельный банк"	в АКБ "ПРОМСВЯЗЬБАНК" (ЗАО) Г.МОСКВА
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810600000000119
БИК 044552730,	БИК 044583119
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 361-4695	Телефон 278-02-14
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-Восточном административном округе г. Москвы

Генеральный директор ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "АВТОБЕМБИ"

Е.В. Новикова

С. Б. Житенев

2005 г.

2005 г.



Приложение 1
к Договору аренды
№ М-04-028567
от « 22 » апреля 2005 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 040256434

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 1.1. Площадь земельного участка 15609 кв.м
в том числе, площадь земельного участка с целевым использованием:
для эксплуатации зданий торгово-технического центра 606 кв.м
- 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель : за земельный участок с целевым использованием: для эксплуатации зданий торгово-технического центра (606 кв.м) 540000 руб.
за земельный участок с целевым использованием: для эксплуатации зданий под административные цели и открытой стоянки автотранспорта (15003 кв.м) 180000 руб.
- 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 14
- 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 0.76
- 1.5. Коэффициент индексации (Введен с 01.01.2003 г. в соответствии с Федеральным законом 24.07.2002 №110-ФЗ) 4.32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

- Ежегодная арендная плата за земельный участок с целевым использованием:
для эксплуатации зданий торгово-технического центра (606 кв.м) 24870.24 руб.
Ежегодная арендная плата за земельный участок с целевым использованием:
для эксплуатации зданий торгово-технического центра (606 кв.м)
с учетом коэффициента индексации 107439.44 руб.
Ежегодная арендная плата за земельный участок с целевым использованием:
для эксплуатации зданий под административные цели и открытой стоянки автотранспорта (15003 кв.м) 205241.04 руб.
Ежегодная арендная плата за земельный участок с целевым использованием:
для эксплуатации зданий под административные цели и открытой стоянки автотранспорта (15003 кв.м)
с учетом коэффициента индексации 886641.29 руб.
Ежегодная арендная плата за весь земельный участок
с учетом коэффициента индексации 994080.73 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ: ИНН 7705031674, КПП 770501001, Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы). Расчетный счет 40101810800000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705 БИК 044583001, код бюджетной классификации 07111105012030101120, код ОКАТО 45 290 578 000. Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал года. ФЛС № М-04-_____ от «__» _____ 200...г. НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999 г. № 285-РМ, Федерального закона от 24.07.2002г. №110-ФЗ.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала.
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Территориального Объединения по управлению землепользованием Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-Восточном административном округе г. Москвы

Е. В. Яковлева
2005 г. м.п.

От Арендатора:

Генеральный Директор
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА "АВТОЕМБИ"
С. Б. Житенев
2005 г. м.п.

Приложение 2 к договору
№ М-04-018367
Кодострой № 770401020134

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОАО "АВТОБЕМБИ"
По адресу : Новохохловская улица, вл.11
Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ 0497/0497

ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
2	ЮЗ 56 2.9	2.000	
3	СЗ 33 57.9	1.500	
4	ЮЗ 36 0.9	10.000	
5	ЮВ 33 59.2	6.000	
6	СВ 36 0.9	10.000	
7	СЗ 33 57.9	1.500	
8	СВ 36 1.9	1.999	
9	ЮВ 33 59.3	41.537	
10	ЮВ 33 59.2	110.963	
11	ЮЗ 53 26.1	0.002	
12	ЮЗ 57 3.8	29.279	
13	ЮЗ 76 54.5	2.561	
14	ЮЗ 58 54.9	28.933	

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ 0497/0497 (продолжение)

№ ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
14-15	ЮВ 31 24.1	3.000	
15-16	ЮЗ 55 50.0	6.444	
16-17	ЮЗ 55 50.0	8.348	
17-18	СЗ 38 0.1	7.405	
18-19	СЗ 33 11.7	148.143	
19-20	СЗ 33 11.7	37.398	
20-21	СВ 11 9.5	27.963	
21-22	СВ 55 30.6	53.085	20.000
22-1	ЮВ 33 59.1	62.546	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 15609.0 КВ.М.

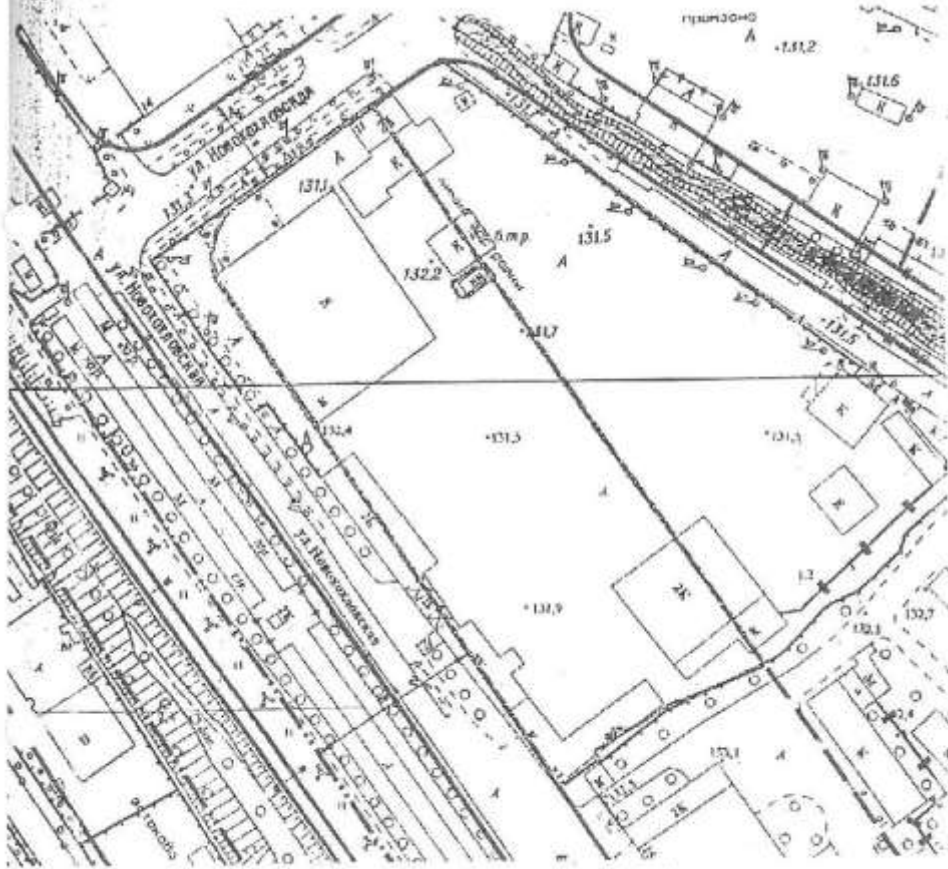
Начальник ТОРЭ

Е.В.Новикова



Приложение 3 к договору
М-04- 028367
от 28 февраля 2005

План земельного участка
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "АВТОБЕМБИ"
по адресу: г. Москва, ул.Новохохловская, вл.11
кадастровый № 770401020134



1:2000
ПОДПИСЬ
Начальник ТОРЗ в ЮВА **Е.В.Новикова**
М.П.
ПЕЧАТЬ
ИЗДАТЕЛЬСТВО
ДОКУМЕНТЫ
г. Москва



ГОРОД МОСКВА
Шестнадцатого июня
ДВЕ ТЫСЯЧИ ПЯТОГО ГОДА.

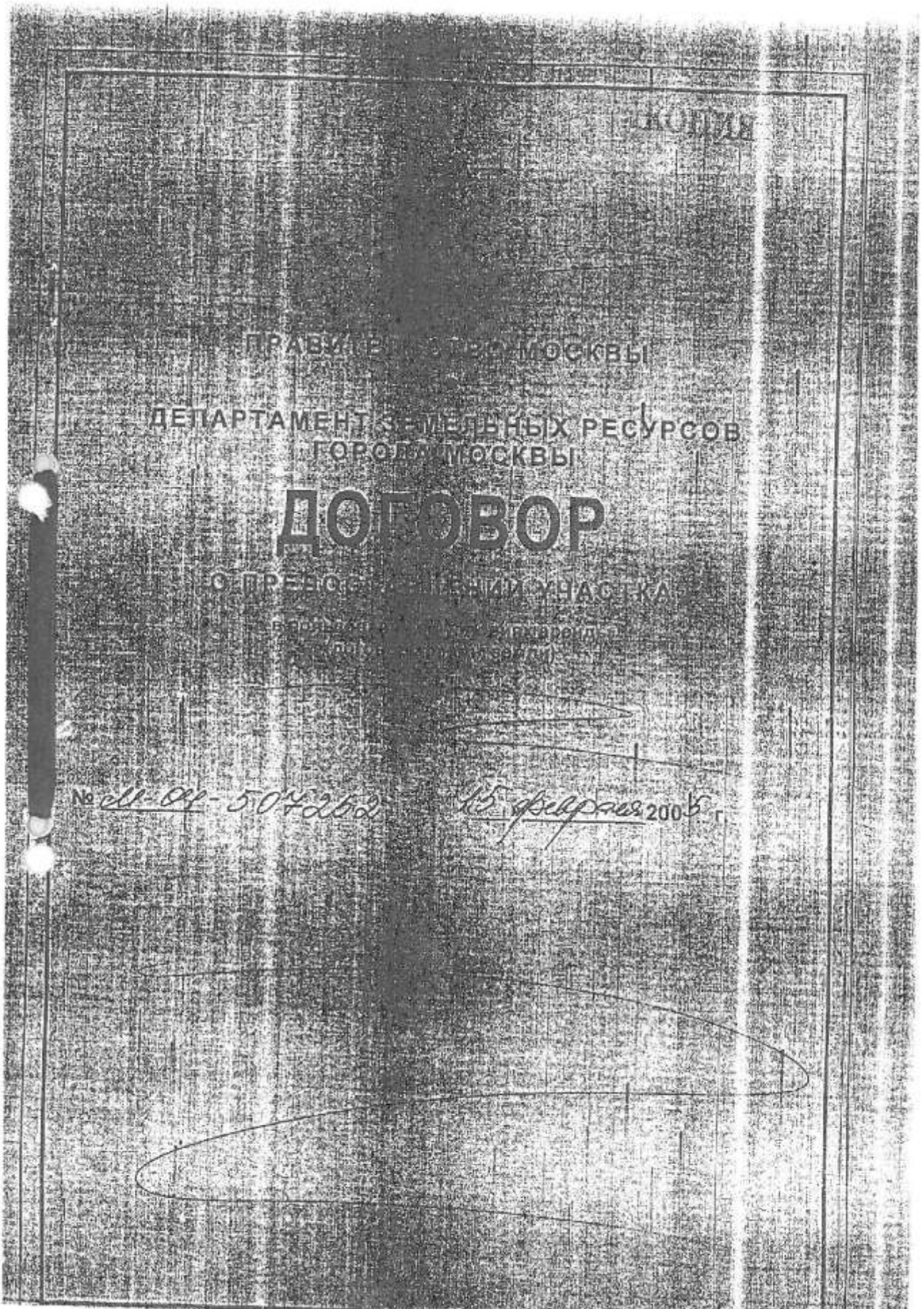


Бондаренко Марина Михайловна
подписала настоящий документ в последний подлинный
экземпляр слов и иных неотделенных
от него частей в расписке за №
1/к-4861
24.06.05

[Handwritten signature]



Копия верна.
[Handwritten signature]



Главное управление
Федеральной регистрационной службы по Москве
Регистрационный округ № 04
Произведена государственная регистрация
29 АПР 2005
№ регистрации 77-77-04/003/2005-46
Регистратор Заботкин Н.М.
Подпись

ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
В г.МОСКВЕ

№ М 04-507252

15 февраля 2005 г.

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-Восточном административном округе г.Москвы Новиковой Елены Витольдовны, действующего на основании Положения и доверенности от 20.01.2005г. N33-И-3/5-(77), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АВТОБЕМБИ», в лице генерального директора Житенева Сергея Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Восточного административного округа от 28.01.2005г. № 138 (ДЗР от 31.01.2005г. Рег. № РД4-390/5), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

1.1. Предметом Договора является земельный участок (кадастровый № 770401020133), в дальнейшем «Участок», площадью 1734 (одна тысяча семьсот тридцать четыре) кв.м. по адресу: г.Москва, Новохоловская улица, вл. 11, предоставляемый в аренду для эксплуатации зданий под административные цели, ремонтные мастерские и открытой стоянки автотранспорта.

1.2. Приведенное в п.1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане границ земельного Участка и идентифицированы на нем поворотными точками. План границ земельного Участка (Приложение 2) и План земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Договор заключается сроком до 27 февраля 2008 года и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.
- 3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.
- 3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 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, 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. 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. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и коэффициентов к ставкам арендной платы) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).
- 3.6. Установленные льготы по арендной плате 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 платить арендную плату без учета льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.
- 3.7. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего индексацию арендной платы (поправочного коэффициента (множителя), учитывающего уровень инфляции), он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.
- Информация об индексации арендной платы доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в форме уведомления с расчетом либо без расчета с указанием поправочного коэффициента (множителя)).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

- 4.1. Арендатор обязуется:
- не изменять целевое назначение земельного участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

- 5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правами аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г.Москвы, в том числе:
- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или простое товарищество право аренды земельного Участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (доли в праве аренды);

- совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы. Согласие на совершение сделок с правами аренды на арендуемый по настоящему Договору земельный участок предоставляется только относительно выкупленного у Арендодателя права аренды (доли в праве аренды) по установленным полномочными органами (должностными лицами) власти города Москвы ставкам.

Предоставление согласия Арендодателя Арендатору возможно после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида и условий сделки с правом аренды земли и с приложением документов для проведения правовой экспертизы документов, а также подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, неисполнение или ненадлежащее исполнение которых (которых) может явиться основанием для расторжения настоящего Договора либо повлечь гражданско-правовую, административную либо иную ответственность Арендатора.

Регистрация договора по сделке с правом аренды и соглашений к нему осуществляется полномочным регистрирующим органом, Главным управлением федеральной регистрационной службы по Москве, при наличии согласия Арендодателя на совершение сделки с правом аренды земли и предоставлением в регистрирующий орган необходимых для регистрации документов.

С согласия Арендодателя сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок в субаренду.

Условия договора субаренды не должны противоречить настоящему Договору, при этом, льготы Арендатора по арендной плате в части сдаваемого в субаренду либо в срочное пользование земельного участка не применяются. Договор субаренды может содержать условия уплаты субарендатором арендной платы Арендодателю, в том числе с учетом включения в условия договора поправочных коэффициентов, применяемых к субарендатору, срочному пользователю земельного участка.

При обращении Арендатора к Арендодателю за получением согласия на предоставление земельного участка (его часть) в субаренду, срочное пользование, а также до регистрации последних Арендатор обязан представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы соответствующие документы для их землеустроительной и правовой экспертизы.

5.2. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.3. Иные права, не урегулированные настоящим Договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.4. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.5. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.6. 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, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.7. Регистрировать с согласия Арендодателя в Главном управлении федеральной регистрационной службы по Москве сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.8. 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. В тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу частному правопреемнику).

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

5.10. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающей к нему территории.

5.11. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

5.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

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:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- 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 государственной регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

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, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

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 случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежей и иных реквизитов.

7. САНКЦИИ.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

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

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, переуступки 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 четвертом разделе "особые условия Договора" 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 гражданском законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. Оплата расходов по государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему осуществляется Арендатором.

8.3. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освоению Участка (кроме капитальных вложений, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится

по акту сдачи-приемки. 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 три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором участка после истечения срока Договора, то действие Договора прекращается.

8.4. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желавшая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

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

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или истечения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г.Москвы.

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.

Приложения к договору:

- 1) Приложение N 1 - Расчет арендных платежей.
- 2) Приложение N 2 - План границ земельного участка
- 3) Приложение N 3 - План земельного участка.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОБЕМЕИ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрулина, 20	Юридический адрес: 109052, г. Москва Новохохловская улица, дом 11
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрулина, 20	Почтовый адрес: 109052, Москва, ул. Новохохловская, д. 11
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОГРН 1027700097410	ИНН 7722009196, ОКПО 03990888
Расчетный счет № 40603810900001300001, АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810600000734601 в АКБ "ПРОМСВЯЗЬБАНК" (ЗАО) Г.МОСКВА
Корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018106000000000119
БИК 044552730,	БИК 044583119
Валютный счет №	Валютный счет №
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
Телефон 361-4695	БИК
Телефакс	Телефон 278-02-14
Телекс и код	Телефакс
	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих юридическую силу для каждой из Сторон.

12.2. От Арендодателя:
Заместитель Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Восточном административном округе г. Москва

Е.В. Новикова
2005 г.

От Арендатора:
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОБЕМЕИ"
Генеральный директор

Б. Житенев
2005 г.

Печать учреждения выдавшего документ
Печать учреждения выдавшего документ
Департамента земельных ресурсов
Договор зарегистрирован и учтен в реестре
города Москвы под № 11-04-507252

15 " февраля 2005 г.

Приложение №1 к договору
№ М-04-504252
от «15 февраля» 2005г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОВЕМИ"
Новохохловская улица, вл. 11

Исходные данные для расчета ежегодной арендной платы

площадь участка - всего, га	0.1734
территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	14
базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га, руб.	270000
коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0.76
коэффициент индексации ставок арендной платы. (Введен с 2003г. в соответствии с Федеральным законом от 2002г. №110-ФЗ)	4.32

Ежегодная арендная плата **35581.68 руб.**
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации **153712.86 руб.**

Арендная плата вносится: ИНН 7705031674, КПП 770501001, Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы). Расчетный счет: 01018 0800000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705 001, код бюджетной классификации 07111105012030101120, код ОКАТО 45 290 578 000. Вид платежа: Арендная плата за землю за ... квартал года. ФЛС № М-04-... от 200...г. НДС не облагается.

Сроки платежей производятся на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99 № 205-РМ, к которому прилагаются акты о приеме-передаче в аренду земельных участков от 24.07.2002 №110-ФЗ. Платежи производятся в рублях. Последним днем оплаты является 5 число первого месяца отчетного квартала. Арендная плата взимается со дня, следующего за днем регистрации Договора в Департаменте земельных ресурсов г. Москвы. Несвоевременная оплата арендной платы в установленный срок Арендатор оплачивает Арендодателю штраф (пеню) в размере 0,2% от суммы платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца отчетного квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты является дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в кассу банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Мэр города Москвы
Департамента регулирования
использования Департамента
земельных ресурсов города Москвы и
городского административном
районе Юго-Восточный
г. Москва
И.О. Новикова
2005 г.

От Арендатора:
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"АВТОВЕМИ"
Генеральный директор

ПЕЧАТЬ
УЧРЕЖДЕНИЯ
ВЫДАВШЕГО ДОКУМЕНТ

ПОДПИСЬ
И.О. Житенев
2005 г.
М.П.
ПЕЧАТЬ
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"АВТОВЕМИ"
г. Москва

Приложение 2 к договору

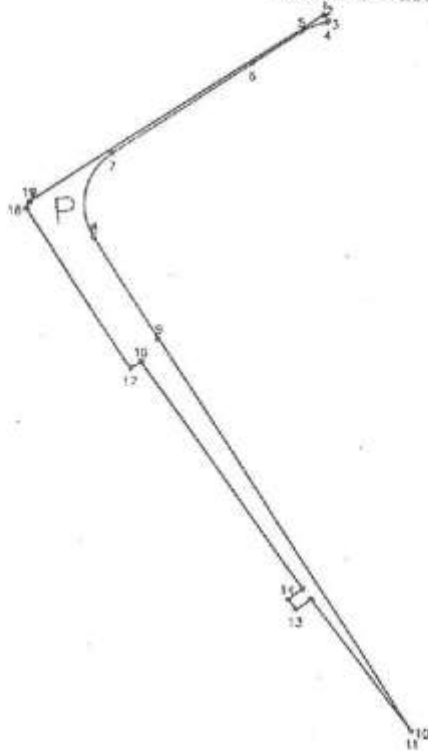
№ М-04-507252

Кадастровый №770401020133

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОАО "АВТОБЕМБИ"

По адресу: Новохоловская улица, вл.11
Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

РУМБЫ	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
ГРАД М	И	
ЮВ 46 55 8	2.478	
ЮЗ 43 5 3	0.900	
ОВ 50 30 2	0.131	
ОЗ 68 32 7	9.039	20.000
ОЗ 55 30 7	18.545	
ОЗ 55 30 5	53.085	
ОЗ 11 9 5	27.963	20.000
ОВ 33 11 7	37.398	
ОВ 33 11 7	148.143	
СЗ 37 41 7	0.083	
СЗ 37 59 3	52.394	

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р (продолжение)

№ ТОЧЕК	РУМБЫ	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД МИН		
12-13	ОЗ 54 26.1	5.772	
13-14	СЗ 37 19.8	4.217	
14-15	СВ 52 40.4	5.772	
15-16	СЗ 35 44.0	88.467	
16-17	ЮЗ 56 19.1	3.999	
17-18	СЗ 33 41.1	59.937	
18-19	СВ 23 24.9	2.547	
19-1	СВ 55 55.8	111.280	

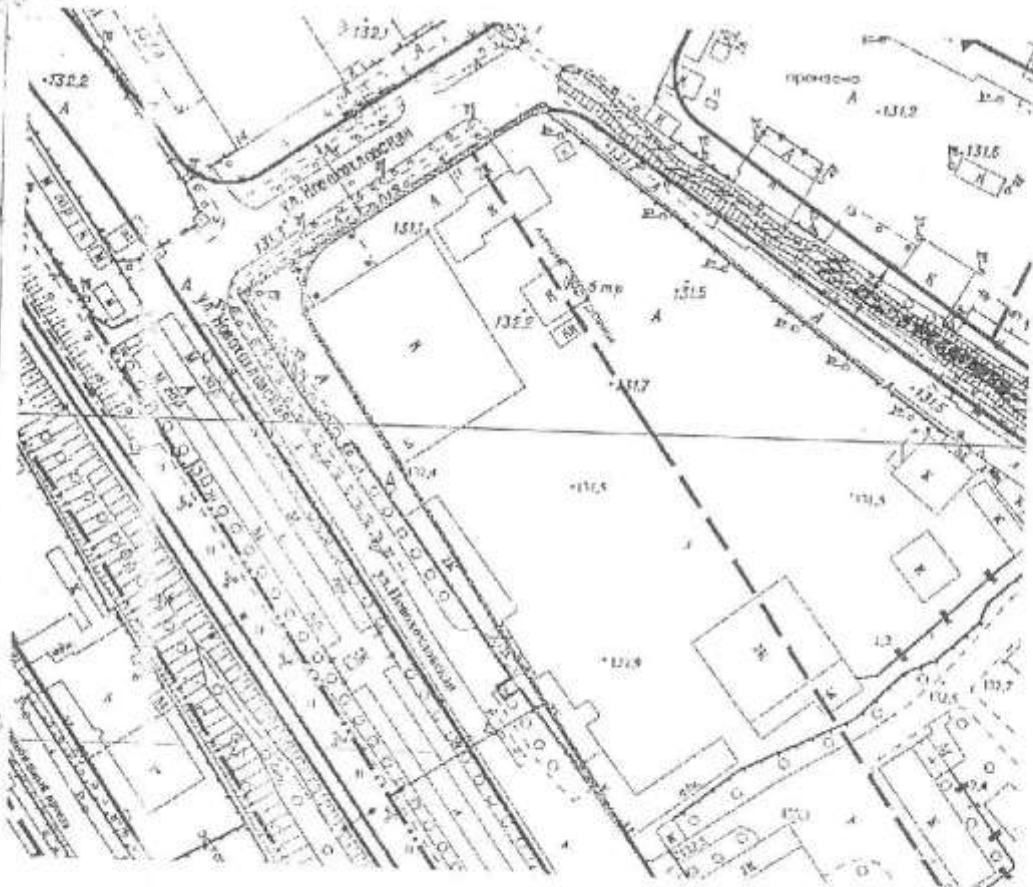
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1733.6 КВ.М.

ПОДПИСЬ
Е.В.Новикова
М.П.

ПОСМОТРЕТЬ, ТОЧКАТЬ
УЧРЕЖДЕНИЯ,
ВЫДАВШЕГО ДОКУМЕНТ

Приложение 3 к договору
М-04- 507252
от 15 февраля 2005 года

План земельного участка
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «АВТОБЕМБИ»
по адресу: г. Москва, ул.Новохохловская, вл.11
кадастровый № 770401020133



1:2000 ПОДПИСЬ
Начальник ТОРЗ в ЮВАО **Е.В.Новикова**



Е.В.Новикова

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-04-504253

15 февраля 2005 г.

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по Москве
Регистрационный округ № 04
Проведена государственная регистрация 901.
18 АПР 2005
" " " " года
№ регистрации 77-77-04/003/2005-47
Регистратор Подпись Сарова М.И.

**ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
В г.МОСКВЕ**

№ М-04-504253

15 февраля 2005 г.

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-Восточном административном округе г.Москвы Новиковой Елены Витольдовны, действующего на основании Положения и доверенности от 20.01.2005г. №33-И-3/5-(77), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АВТОБЕМБИ», в лице генерального директора Житенева Сергея Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Восточного административного округа от 31.01.2005 г. № 150 (ДЗР от 01.02.2005г. Рег. № РД4-485/5), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

1.1. Предметом Договора является земельный участок (кадастровый № 770401020131), в дальнейшем «Участок», площадью 13249 (тринадцать тысяч двести сорок девять) кв.м. по адресу: г.Москва, Новохохловская улица, вл. 11, предоставляемый в аренду для эксплуатации зданий под административные цели, ремонтные мастерские и открытой стоянки автотранспорта.

1.2. Приведенное в п.1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане границ земельного Участка и идентифицированы на нем поворотными точками. План границ земельного Участка (Приложение 2) и План земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Договор заключается сроком до 27 февраля 2008 года и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.
- 3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.
- 3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной плате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и или коэффициентов к ставкам арендной платы, 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. 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. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие; прекращение действия, изменение величины льгот и коэффициентов к ставкам арендной платы) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).
- 3.6. Установленные льготы по арендной плате 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 платить арендную плату без учета льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.
- 3.7. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего индексацию арендной платы (поправочного коэффициента (множителя), учитывающего уровень инфляции), он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.
- Информация об индексации арендной платы доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в форме уведомления с расчетом либо без расчета с указанием поправочного коэффициента (множителя)).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

- 4.1. Арендатор обязуется:
- не изменять целевое назначение земельного участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

- 5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г.Москвы, в том числе:
- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или простое товарищество право аренды земельного Участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (доли в праве аренды);

- совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

Согласие на совершение сделок с правами аренды на арендуемый по настоящему Договору земельный участок предоставляется только относительно выкупленного у Арендодателя права аренды (доли в праве аренды) по установленным полномочными органами (должностными лицами) власти города Москвы ставкам.

Предоставление согласия Арендодателя Арендатору возможно после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида и условий сделки с правом аренды земли и с приложением документов для проведения правовой экспертизы документов, а также подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, неисполнение или ненадлежащее исполнение которого (которых) может явиться основанием для расторжения настоящего Договора либо повлечь гражданско-правовую, административную либо иную ответственность Арендатора.

Регистрация договора по сделке с правом аренды и соглашений к нему осуществляется полномочным регистрирующим органом, Главным управлением федеральной регистрационной службы по Москве, при наличии согласия Арендодателя на совершение сделки с правом аренды земли и предоставлением в регистрирующий орган необходимых для регистрации документов.

С согласия Арендодателя сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок в субаренду.

Условия договора субаренды не должны противоречить настоящему Договору, при этом, льготы Арендатора по арендной плате в части сдаваемого в субаренду либо в срочное пользование земельного участка не применяются. Договор субаренды может содержать условия уплаты субарендатором арендной платы Арендодателю, в том числе с учетом включения в условия договора поправочных коэффициентов, применяемых к субарендатору, срочному пользователю земельного участка.

При обращении Арендатора к Арендодателю за получением согласия на предоставление земельного участка (его часть) в субаренду, срочное пользование, а также до регистрации последних Арендатор обязан представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

5.2. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.3. Иные права, не урегулированные настоящим Договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.4. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.5. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.6. 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, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.7. Регистрировать с согласия Арендодателя в Главном управлении федеральной регистрационной службы по Москве сделки с правом аренды Участка,

вершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.8. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на участке, их частей или частей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу частному предпринимателю).

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

5.10. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающей к нему территории.

5.11. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

5.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

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;
- 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 государственной регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

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, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

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 случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном

и иные причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

7. САНКЦИИ.

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

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период каждый день просрочки, начиная с 6 числа первого месяца текущего квартала день уплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях. Датой уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

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, переуступки 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 четвертом разделе "особые условия договора" 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 наличии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. Оплата расходов по государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему осуществляется Арендатором.

8.3. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры по освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. 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 три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором участка после истечения срока Договора, то действие Договора прекращается.

8.4. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

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

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к договору:

- 1) Приложение N 1 - Расчет арендных платежей.
- 2) Приложение N 2 - План границ земельного участка
- 3) Приложение N 3 - План земельного участка.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОВЕБИ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109052, г. Москва, Новохожловская улица, дом 11
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109052, Москва, ул. Новохожловская, д. 11
ИНН 7705031674, ОКЮ 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7722009196, ОКЮ 03990888
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810600000734601 в АКБ "ПРОМСВЯЗЬБАНК" (ЗАО) г.Москва
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810600000000119
БИК 044552730,	БИК 044503119
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 361-4695	Телефон 278-02-14
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:
Начальник Территориального
Объединения регулирования
землепользования Департамента
земельных ресурсов города Москвы в
Центральном административном
округе г.Москвы
_____ Е. В. Новикова
_____ 2005 г.

От Арендатора:
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"АВТОВЕБИ"
Генеральный директор
_____ С. Б. Житенев
_____ 2005 г.

ПЕЧАТЬ
учреждения
ВЫДАВШЕГО ДОКУМЕНТ
Договор подготовлен и учтен в реестре Департамента земельных ресурсов
города Москвы под № 11-04-509253
15 февраля 2005 г.



Приложение №1 к договору
№ 11-04-507a53
от «15 февраля» 2005г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОВЕМЕН"
Новохохловская улица, вл. 11

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	
1.1. Площадь участка - всего, га	
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	1.3249
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га, руб.	14
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	270000
1.5. Коэффициент индексации ставок арендной платы. (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002г. №110-ФЗ)	0.76
	4.32
2. Ежегодная арендная плата	
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации	271869.48 руб. 1174476.15 руб.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ: ИНН 7705031674, КПП 770501001, Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы). Расчетный счет 4010181080000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705 БИК 044583001, код бюджетной классификации 07111105012030101120, код ОКАТО 45 290 578 000. Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал года. ФЛС № М-04-... от ... г. НДС не облагается.

- Примечания:
1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99 № 285-РМ, и федерального закона от 24.07.2002 №110-ФЗ
 2. Плата за землю производится в рублях. Последним днем оплаты является 5 число первого месяца отчетного квартала.
 3. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем регистрации Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.
 4. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор оплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2% от суммы платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца отчетного квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение Банка.

От Арендодателя:
Начальник Территориального
Объединения регулирования
землепользования Департамента
земельных ресурсов города Москвы в
Юго-Восточном административном
округе г.Москва
В. Новикова
2005 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:
От Арендатора:
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"АВТОВЕМЕН"
Генеральный директор
С. Б. Жиганев
2005 г.

ПЕЧАТЬ
УЧРЕЖДЕНИЯ
ВЫДАВШЕГО ДОКУМЕНТ

ПОДПИСЬ
ПЕЧАТЬ
ВЫДАВШЕГО ДОКУМЕНТ

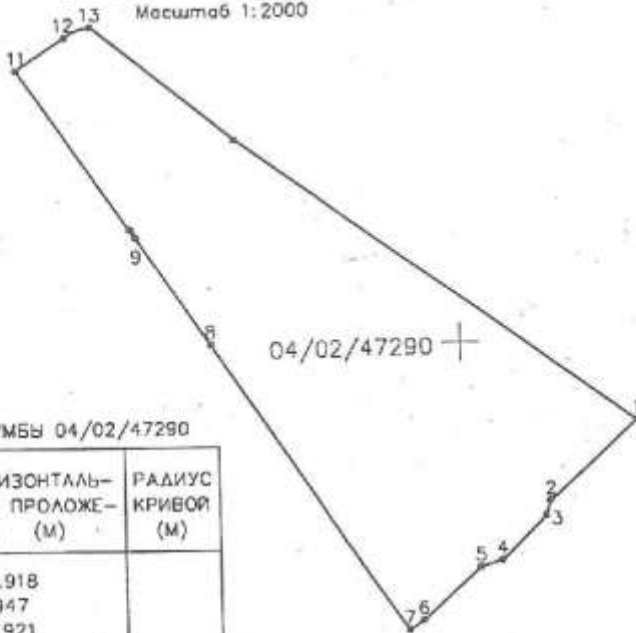
Приложение 2 к договору

№ 04-504253

Кадастровый № 770401020131

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОАО "АВТОБЕМБИ"

По адресу: Новохоловская улица, вл.11
Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ 04/02/47290

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮЗ	47 44.8	37.918	
2-3	ЮЗ	17 59.5	4.947	
3-4	ЮЗ	44 37.1	19.921	
4-5	ЮЗ	73 21.9	7.342	
5-6	ЮЗ	46 54.3	25.017	

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ 04/02/47290 (продолжение)

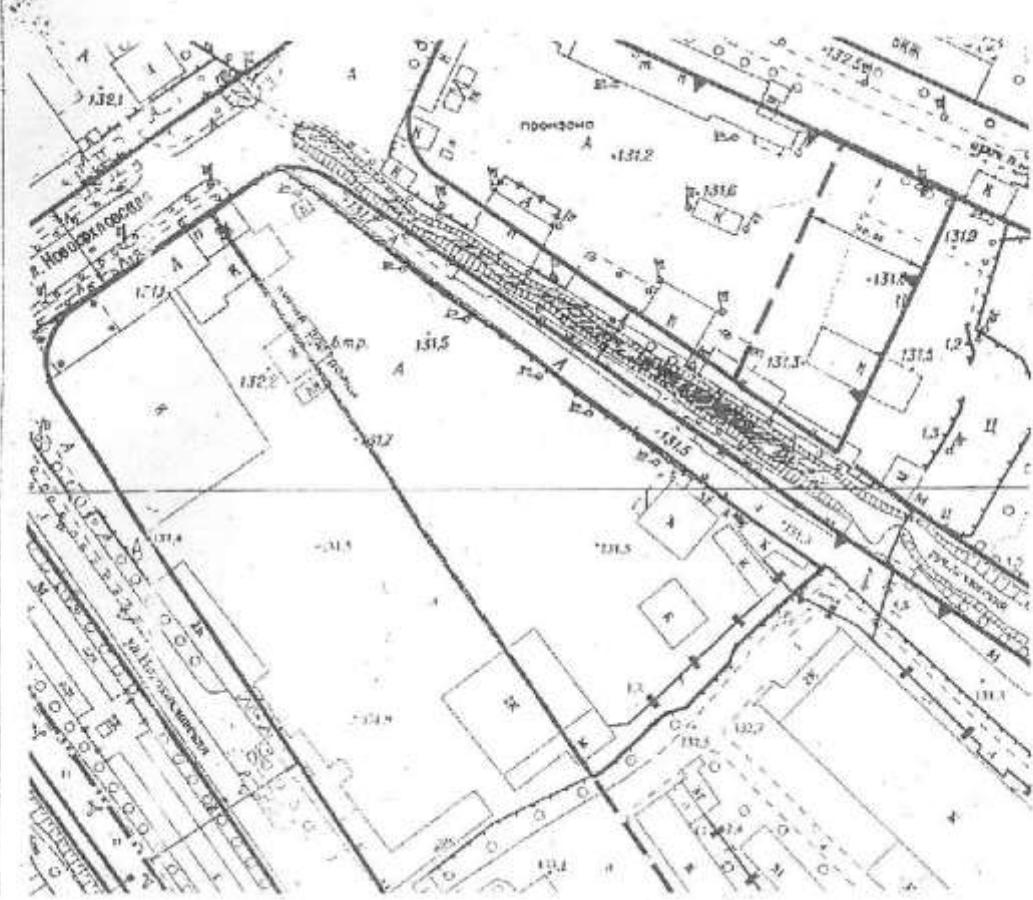
№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
6-7	ЮЗ	56 1.6	5.497	
7-8	СЗ	33 59.2	110.963	
8-9	СЗ	33 59.3	41.537	
9-10	СЗ	33 59.5	3.000	
10-11	СЗ	33 59.1	62.546	
11-12	СВ	55 30.7	18.545	
12-13	СВ	68 33.7	9.039	20.000
13-14	ОВ	50 47.7	58.134	
14-1	ЮВ	54 13.6	156.023	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 13249.2 КВ.М.

ПОДПИСЬ
ПЕЧАТЬ
УЧРЕЖДЕНИЯ,
ВЫДАВШЕГО ДОКУМЕНТ
Начальник
Е.В.Новикова
М.П.

Приложение 3 к договору
М-04- 507253
от 15 февраля 2005 года

План земельного участка
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «АВТОБЕМБИ»
по адресу: г. Москва, ул.Новохохловская, вл.11
кадастровый № 770401020131



ПОДПИСЬ
1:2000

Начальник ТОРЗ в ЮВАО Е.В.Новикова

М.П.
ПЕЧАТЬ
УЧРЕЖДЕНИЯ
ВЫДАВШЕГО ДОКУМЕНТ

Е.В.Новикова