



Оценка бизнеса  
и любых видов собственности

Утверждаю:  
Генеральный директор  
ООО «Капитал-оценка»



П.А. Красавин

«30» марта 2017 г

### ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 212

**Определение рыночной стоимости объектов, принадлежащих ООО «Биогард»,  
расположенных по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул.  
Парковая, д.11а**

Дата оценки: 28.02.2017 г.

Дата составления отчета: 30.03.2017 г.

Заказчик: ООО «Биогард»

Исполнитель: ООО «Капитал-оценка»

Пермь  
2017

Сопроводительное письмо  
Уважаемый Александр Васильевич!

На основании договора № 212 на проведение оценки от 27.02.2017 г. специалистами ООО «Капитал-оценка» произведена оценка рыночной стоимости следующих объектов имущества:

- Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а

-Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а

-Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии, общая площадь 2020 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А, кадастровый номер:50:11:0030306:23

- Лифт, изготовитель: Могилевлифтмарш, тип: грузовой, модель ПГ-294-М, инв. № 72503

- Теплотрасса Парковая 11а, инв. № 72507

Оценка проведена по состоянию на «28» февраля 2017 г. (далее – Дата оценки).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб <sup>1</sup> .
Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а	31 499 000
Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а	4 946 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии, общая площадь 2020 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А, кадастровый номер:50:11:0030306:23	8 165 000
Лифт, изготовитель: Могилевлифтмарш, тип: грузовой, модель ПГ-294-М, инв. № 72503	310 000
Теплотрасса Парковая 11а, инв. № 72507	669 000
<b>Итого Объект оценки</b>	<b>45 589 000</b>

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке (далее – Отчет) содержит описание оцениваемых объектов, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные на их основе выводы. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Рыночная стоимость рассчитана в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с «Федеральными стандартами оценки» 1, 2, 3, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г., федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. и Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Капитал-оценка»



/П.А. Красавин/

<sup>1</sup> Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта. В случае если собственник или покупатель объекта является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости. В данном отчете об оценке собственником объекта оценки является юридическое лицо, согласно ст.143 ч.11 НК РФ юридические лица являются плательщиками НДС.

## Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8Е)</b> .....	4
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ</b>	
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ (ФСО 3, П.8Г)</b> .....	8
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	8
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРОЧИХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	8
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР).....	8
<b>4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 3, П.8В)</b> .....	10
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3 П.8Б)</b> .....	11
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ.3)</b> .....	12
<b>7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	13
<b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П.8Ж)</b> .....	14
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	14
8.2. Анализ достаточности и достоверности информации.....	14
8.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П.8Ж).....	15
8.3.1. <i>Описание местоположения</i> .....	19
8.3.2. <i>Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях</i> .....	20
8.3.3. <i>Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки</i> .....	22
8.3.4. <i>Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</i> .....	22
8.3.5. <i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</i> .....	23
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ,</b>	
9.1. Краткая характеристика пгт. Нахабино.....	27
9.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации Московской области.....	27
9.3. Рынок недвижимости производственного назначения пгт. Нахабино .....	30
<b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 Ч.ІV)</b> .....	37
<b>11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ</b>	
<b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ</b>	
<b>13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД (ФСО 1 ПП.12-14, ФСО 7 П.22)</b> .....	59
<b>14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	
<b>15. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)</b> .....	74
<b>16. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</b> .....	75
16.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ .....	75
16.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	75
16.3. РЕСУРСЫ СМИ .....	75
<b>17. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	76
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b> .....	79
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b> .....	211
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b> .....	211
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3</b> .....	224

## 1. Основные факты и выводы (ФСО 3 п. 8е)

Таблица 1.1.

<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>			
- Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а			
-Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а			
-Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии, общая площадь 2020 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А, кадастровый номер:50:11:0030306:23			
- Лифт, изготовитель: Могилевлифтмарш, тип: грузовой, модель ПГ-294-М, инв. № 72503			
- Теплотрасса Парковая 11а, инв. № 72507			
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 212 на проведение оценки от 28.02.2017		
<b>Субъект права</b>	ООО «Биогард» ИНН 7726295678, КПП 502401001 ОГРН 1027739774391 дата присвоения 15.12.2002 Юридический адрес: 143432, Московская обл, Крас-ногорский р-н, Нахабино рп, Парковая ул, дом № 11А		
<b>Заказчик оценки</b>	ООО «Биогард» ИНН 7726295678, КПП 502401001 ОГРН 1027739774391 дата присвоения 15.12.2002 Юридический адрес: 143432, Московская обл, Крас-ногорский р-н, Нахабино рп, Парковая ул, дом № 11А		
<b>Вид права на объект оценки</b>	Собственность		
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Залог		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	<b>Результат, полученный в рамках сравнительного Подхода, руб.</b>	<b>Результат, полученный в рамках затратного Подхода, руб.</b>	<b>Результат, полученный в рамках доходного Подхода, руб.</b>
Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а	33 466 981	29 037 902	Не применялся
Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а	5 255 031	4 559 571	Не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии, общая площадь 2020 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А, кадастровый номер:50:11:0030306:23	8 165 150	Не применялся	Не применялся
Лифт, изготовитель: Могилевлифтмарш, тип: грузовой, модель ПГ-294-М	Не применялся	309 533	Не применялся
Теплотрасса Парковая 11а	Не применялся	668 829	Не применялся
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>			
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.</b>	<b>45 589 000</b>		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством. 2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что		

	<p>Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.</p> <p>3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>4. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость Объекта оценки.</p>
--	--

## 2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (ФСО 3 п. 8а, ФСО 1 п.21, ФСО 7 п.8)

Таблица 2.1.

<p><b>Объект оценки ФСО 1 п. 21а</b></p> <p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8</b></p>	<p>- Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл.,Красногорский р-н, пос. Нахабино,ул. Парковая,д.11а</p> <p>-Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл.,Красногорский р-н, пос. Нахабино,ул. Парковая,д.11а</p> <p>-Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии, общая площадь 2020 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А, кадастровый номер:50:11:0030306:23</p> <p>- Лифт, изготовитель: Могилевлифтмарш, тип: грузовой, модель ПГ-294-М, инв. № 72503</p> <p>- Теплотрасса Парковая 11а, инв. № 72507</p>
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8</b></p>	<p>Характеристики объекта оценки приведены в следующих документах:</p> <p>-Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 50 АД №056420 от 19 июня 2012 г.</p> <p>- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 50 АИ №173817 от 17 июля 2014 г.</p> <p>- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 50 АД №174410 от 01 сентября 2012 г.</p> <p>-Копия договора купли-продажи №1-Н от 20 апреля 2000 г.</p> <p>-Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31.01.2014 г.</p> <p>-Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.07.2014 г.</p> <p>- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.01.2014 г.</p> <p>-Копия кадастрового паспорта земельного участка от 03 июня 2014 г.</p> <p>-Копия договора №72-2012 купли продажи земельного участка от 05 мая 2012 г.</p> <p>-Копия технического паспорта здания по состоянию на 25 сентября 2008 г.</p> <p>-Копия технического паспорта по состоянию на 20 октября 2011 г.</p> <p>-Копия договора залога (об ипотеке) №128-13</p>
<p><b>Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации машин и оборудования ФСО 10 п. 6</b></p>	<p>Отсутствуют</p>
<p><b>Права на объект оценки, учитываемые при определении рыночной стоимости</b></p>	<p>Собственность</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8</b></p>	<p>Оцениваемое право – право собственности</p> <p>Ограничения (обременения) прав:– залог</p>
<p><b>Цель оценки ФСО 1 п. 21в</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости в текущем использовании.</p>
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ФСО 1 п. 21г</b></p>	<p>Для реализации имущества в процессе конкурсного производства.</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации</p>
<p><b>Вид стоимости ФСО 1 п. 21д</b></p>	<p>Рыночная</p>
<p><b>Дата оценки ФСО 1 п. 21е</b></p>	<p>28.02.2017 г.</p>
<p><b>Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. ФСО 10 п.8</b></p>	<p>Полный осмотр производится оценщиком лично</p>
<p><b>Принятые при проведении оценки</b></p>	<p>1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком</p>

допущения <b>ФСО 1 п. 21ж</b>	<p>достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.</p> <p>2. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка</p> <p>3. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной Оценщиком информации</p>
<b>Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);</li> <li>- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);</li> <li>- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;</li> <li>- Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» от 26 июня 2013 года. Применяемые Стандарты и Правила НП СРО «СВОД»: <ul style="list-style-type: none"> <li>-Стандарт 1 (Общие положения).</li> <li>-Стандарт 2 (общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).</li> <li>-Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости).</li> <li>-Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).</li> <li>-Стандарт 7 (Оценка недвижимости).</li> </ul> </li> </ul>
<b>Предоставление итоговой величины стоимости объекта оценки ФСО 3 п.14</b>	В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
<b>Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)</b>	Не приводит

**3. Сведения о заказчике оценки, оценщике и исполнителе (ФСО 3, п.8г)****3.1. Сведения о заказчике оценки****Сведения о Собственнике оценки**

Таблица 3.1

.Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Биогард»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	ОГРН: 1027739774391
Дата присвоения ОГРН	15.12.2002
Юридический адрес	143432, Московская обл, Крас-ногорский р-н, Нахабино рп, Парковая ул, дом № 11А

**Сведения о заказчике оценки**

Таблица 3.2.

.Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Биогард»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	ОГРН: 1027739774391
Дата присвоения ОГРН	15.12.2002
Юридический адрес	143432, Московская обл, Крас-ногорский р-н, Нахабино рп, Парковая ул, дом № 11А

**3.2. Сведения об оценщике и прочих привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

Таблица 3.3.

**Сведения об Оценщике**

Фамилия, имя, отчество	Красавин Павел Андреевич
Место нахождения Оценщика	614000, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 61, БЦ «Серго», оф. 501
Контактный телефон, электронная почта	8(342) 2-179-333, 2-179-444, e-mail: <a href="mailto:info@kapitalocenka.ru">info@kapitalocenka.ru</a>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства СРО «Свободный Оценочный Департамент», рег. № 735. Свидетельство №735, дата выдачи: 30 ноября 2015 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 240005822, выдан Государственной Образовательной Организацией Дополнительного Профессионального Образования «Институт повышения квалификации – РМЦПК», регистрационный номер 119 от 10 февраля 2014 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховщик – ОАО СО «Якорь», Красавин П.А. – полис № 5101-000346-12/17, действителен с 27.03.2017г. по 26.03.2018г. Деятельность специалиста-оценщика застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

**3.3. Сведения об исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)**

Таблица 3.4.

**Сведения об Исполнителе**

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ-ОЦЕНКА»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1045900494090, дата присвоения 05.01.2004 г.
ИНН	5904107003
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	614000, Пермь, ул. Монастырская, 61, ДЦ "Серго", оф.501
Генеральный директор	Красавин Павел Андреевич
Контактный телефон	8 (342) 2179-333, 2179-444; e-mail: <a href="mailto:info@kapitalocenka.ru">info@kapitalocenka.ru</a>
Сведения о страховании гражданской	Страховщик – ОАО Страховое Общество «Якорь», полис ОТ ОЦ № 5101-



**ООО «Капитал-оценка»***Оценка бизнеса и любых видов собственности*

ответственности Исполнителя	000218-12/16, срок действия договора с 20 апреля 2016 г. по 19 апреля 2017 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах	Сторонние специалисты не привлекались
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

#### 4. Принятые при проведении оценки допущения (ФСО 3, п.8в)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета об оценке:

##### **Основные допущения и ограничения**

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого Объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. 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 это возможно, делаются ссылки на источники информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
9. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость Объекта оценки.
10. Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

##### **Особые допущения**

11. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником объекта недвижимости, а также лично собранной Оценщиком информации.
12. Оценка осуществляется на основе предположения о том, что «все правоудостоверяющие документы имеются в полном объеме и оформлены надлежащим образом».
13. Рыночная стоимость Объекта оценки рассчитана в рублях.
14. В рамках настоящего Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel. В силу специфики принципа округления, используемого в указанном комплексе, результаты расчетов могут незначительно (несущественно) отличаться от результатов пересчета с использованием иных вычислительных устройств или программных комплексов.
15. Рыночная стоимость земельного участка не включает величину НДС. Согласно п.п.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации, не признаются объектом налогообложения «операции по реализации земельных участков (долей в них)» (пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 № 109-ФЗ).

## **5. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО 3 п.8б)**

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.
- федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;

Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» от 26 июня 2013 года. Применяемые Стандарты и Правила НП СПО «СВОД»:

- Стандарт 1 (Общие положения).
- Стандарт 2 (общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).
- Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости).
- Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).

## **6. Определение рыночной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст.3)**

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

## 7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

## 8. Описание объекта оценки (ФСО 3 п.8ж)

Объект оценки представляет собой :

- Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл.,Красногорский р-н, пос. Нахабино,ул. Парковая,д.11а

-Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл.,Красногорский р-н, пос. Нахабино,ул. Парковая,д.11а

-Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии, общая площадь 2020 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А, кадастровый номер:50:11:0030306:23

- Лифт, изготовитель: Могилевлифтмарш, тип: грузовой, модель ПГ-294-М, инв. № 72503

- Теплотрасса Парковая 11а, инв. № 72507

### 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчик оценки предоставил следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

-Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 50 АД №056420 от 19 июня 2012 г.

- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 50 АИ №173817 от 17 июля 2014 г.

- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 50 АД №174410 от 01 сентября 2012 г.

-Копия договора купли-продажи №1-Н от 20 апреля 2000 г.

-Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31.01.2014 г.

-Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.07.2014 г.

- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.01.2014 г.

-Копия кадастрового паспорта земельного участка от 03 июня 2014 г.

-Копия договора №72-2012 купли продажи земельного участка от 05 мая 2012 г.

-Копия технического паспорта здания по состоянию на 25 сентября 2008 г.

-Копия технического паспорта по состоянию на 20 октября 2011 г.

-Копия договора залога (об ипотеке) №128-13

Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки, представлены в Приложении 2 Отчета.

### 8.2. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

В связи с этим Оценщик проводит анализ предоставленной информации.

## Анализ предоставленной Заказчиком информации

№ п/п	Этап	Результат
1	<b>Информация об имущественных правах и объеме прав на Объект оценки</b>	
	Получение исчерпывающей информации об имущественных правах и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в правоустанавливающей и правоподтверждающей документации.	Проведено
2	<b>Сопоставление технических данных об Объекте оценки</b>	
	Установление соответствия фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на Дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию Объекта оценки.	Проведено
3	<b>Установление данных об обременениях на Объект оценки</b>	
	Установление наличия/отсутствия обременений на Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

**8.3. Описание объекта оценки (ФСО 3 п.8ж)**

Описание Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком оценки (см. раздел 8.1 Отчета), и визуального осмотра Оценщиком Объекта оценки.

## Фотографии объекта оценки

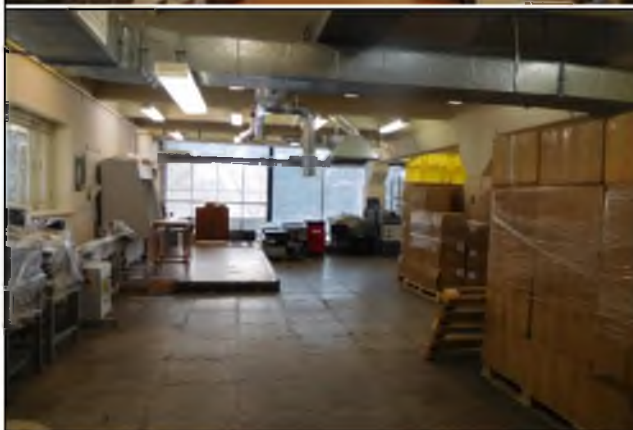
## Общий вид

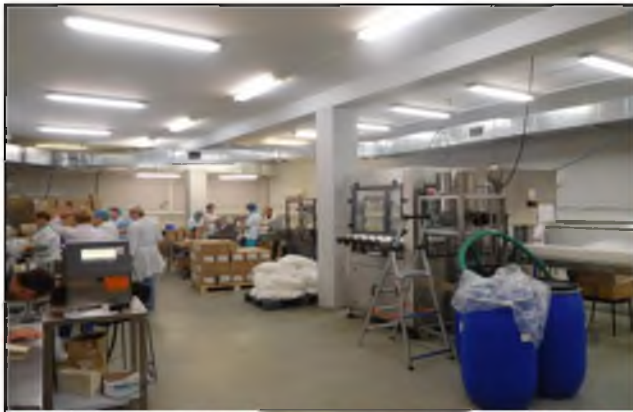






Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а

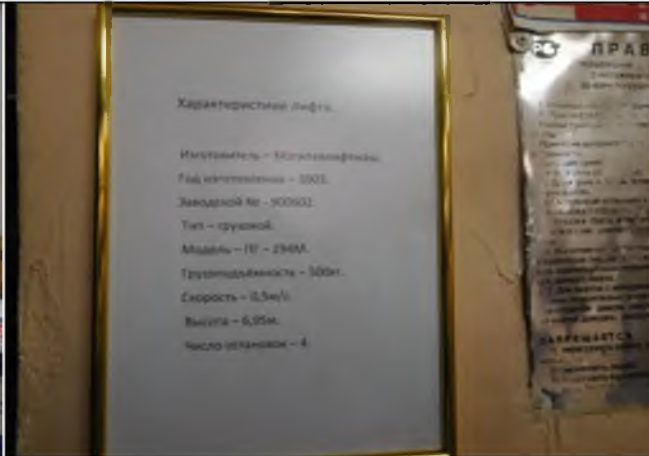




Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а



Лифт, изготовитель: Могилевлифтмарш, тип: грузовой, модель ПГ-294-М, инв. № 72503

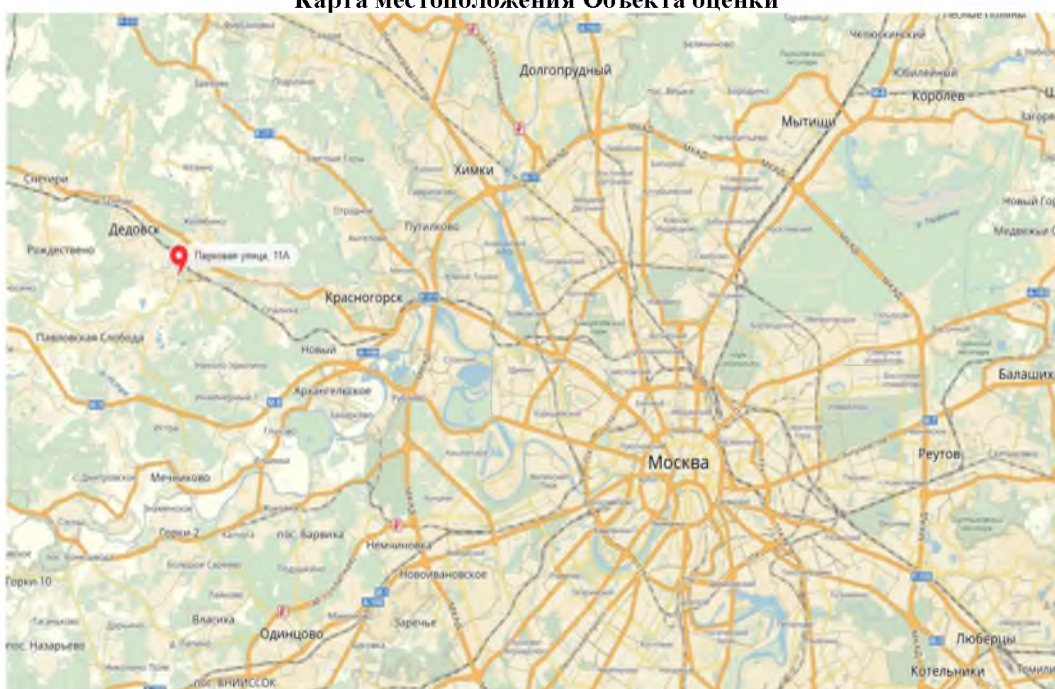


## 8.3.1. Описание местоположения

## Характеристика местоположения Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, район	Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А
Преобладающая застройка	В районе производственно-складской застройки
Транспортная доступность	Асфальтированная, грунтовая дорога
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Низкая
Полнота застройки в % соотношении	На момент оценки приблизительно 70 %
Освещенность прилегающей территории в ночное время	Фонари
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Средняя
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

## Карта местоположения Объекта оценки

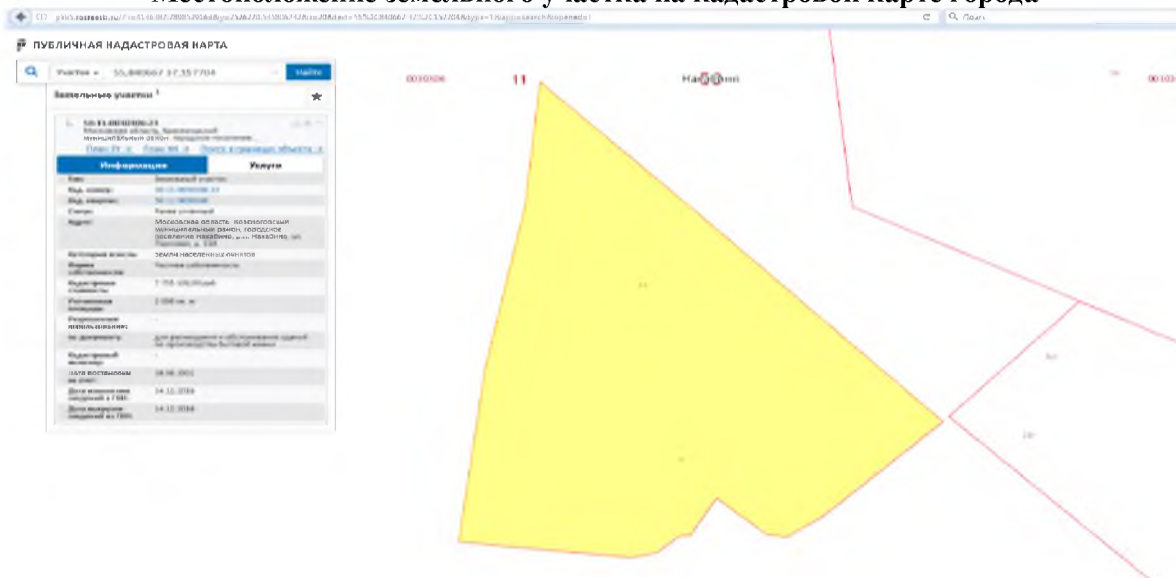


Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

### Описание земельного участка

Параметр	Описание
Площадь участка	2050 кв. м.
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии
Вид права	Право пользования
Кадастровый номер	50:11:0030306:23
Кадастровая стоимость, руб.	7 755 109,00
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Рельеф ровный
Доступ	Земельный участок характеризуется хорошим доступом. Все подъездные пути находятся в хорошем состоянии.
Сервитуты и ограничивающие условия	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как, право проезда и проведения коммуникаций. Допускаем, что ни один из существующих сервитутов не является препятствием для использования земельного участка наиболее эффективным образом.
Застройка соседних участков	Соседние с рассматриваемым участком участки застроены объектами производственно-складского назначения.

### Местоположение земельного участка на кадастровой карте города



8.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Таблица 8.3.2.

Общая характеристика Объекта оценки (Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а)

Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Обременения	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
<b>Сведения о характеристиках Объекта оценки</b>	
Показатель	Наличие и описание показателя
Год постройки (начала строительства)	1979,2003
Площадь, м2	1739,4
Объем здания, м3	7513
Количество этажей	2,3
Тип постройки, текущее использование	Производственное здание/нежилое
Степень износа (по данным техпаспорта)	15%
фундамент	кирпичный, ленточный
наружных стен	кирпичные, гипсолитовые
перекрытия	ж/б плиты
перегородок	-
крыша	мягкое покрытие

Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Обременения	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
<b>Сведения о характеристиках Объекта оценки</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Наличие и описание показателя</b>
полы	бетонные, метлахская плитка
проемы	двойные створные, филенчатые
отделка внутренних стен и перегородок	општукатурено, окраска

**Общая характеристика Объекта оценки (Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а)**

Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Обременения	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
<b>Сведения о характеристиках Объекта оценки</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Наличие и описание показателя</b>
Год постройки (начала строительства)	1979
Площадь, м <sup>2</sup>	112,3
Объем здания, м <sup>3</sup>	555
Количество этажей	1
Тип постройки, текущее использование	Административно-производственный корпус/нежилое
Степень износа (по данным техпаспорта)	Нет данных
фундамент	бетонный
наружных стен	кирпичные
перекрытия	сборные ж/б
перегородок	Нет данных
крыша	Нет данных
полы	Нет данных
проемы	Нет данных
отделка внутренних стен и перегородок	Нет данных

#### Общая характеристика Объекта оценки (земельный участок)

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права	Собственность
Площадь, кв.м.	2050
Кадастровый номер	50:11:0030306:23
Кадастровая стоимость, руб.	7 755 109
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии
Форма участка	Многоугольная
Лесонасаждения	Не обнаружено
Водный объект (реки, озера)	Не обнаружено
Освещение на участке	Имеется
Постройки на участке	-Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а - Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а
Наличие подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций (заведены на участок/проходят по границе)	Отопление, водоснабжение, канализация

#### Общая характеристика Объекта оценки (Лифт)

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права	Собственность
Изготовитель	Могилевлифтмарш
Год изготовления	2003

Заводской номер	900602
Балансовая стоимость, руб.	615 204,4
Тип	грузовой
Модель	ПП-294М
Грузоподъемность, кг.	500
Скорость, м/с	0,5
Высота, м	6,95
Число остановок	4

### Общая характеристика Объекта оценки (Теплотрасса Парковая 11а)

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права	Собственность
Инв.№	72507
Год изготовления	2010
Балансовая стоимость, руб.	1 057 975,42
Протяженность, м	Ст Ду 108-156, Ст Ду 57-156 м
Диаметр труб, мм	Ст Ду 108, Ст Ду 57
Тип прокладки	в непроходных каналах
Физическое состояние, по данным заказчика	Исправна, износ ~28 %

### 8.3.3. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 8.3.3.

#### Описание имущественных прав на Объект оценки

Характеристика	Описание	
Вид права	Право собственности	
Субъект права	ООО «Биогард» ИНН 7726295678, КПП 502401001 ОГРН 1027739774391 дата присвоения 15.12.2002 Юридический адрес: 143432, Московская обл, Крас-ногорский р-н, Нахабино рп, Парковая ул, дом № 11А	
Вид права на объект оценки	Подтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права.
Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д. 11а	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 АИ №173817 от 17 июля 2014 г.	Не зарегистрировано (по документам) Залог (Договор залога (об ипотеке) №128-13)
Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д. 11а	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 АД №174410 от 01 сентября 2012 г.	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии, общая площадь 2020 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А, кадастровый номер: 50:11:0030306:23	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 АД №056420 от 19 июня 2012 г.	
Лифт, изготовитель: Могилевлифтмарш, тип: грузовой, модель ПП-294-М, инв. № 72503	Инвентарная опись	
Теплотрасса Парковая 11а, инв. № 72507	Инвентарная опись	

### 8.3.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Сведений о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта, не выявлено.

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

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

На ликвидность производственных объектов влияют следующие факторы: местоположение, назначение, состояние зданий, общая площадь, качество, расположение относительно транспортных магистралей.

На основании Методических рекомендаций Комитета АРБ по оценочной, Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 8.7.

**Степени ликвидности недвижимого имущества**

<b>Степень ликвидности</b>	<b>Срок экспозиции объекта</b>
высокая	1-2 мес.
средняя	3-6 мес.
низкая	7-12 мес.

С учетом проведенного анализа характеристик объекта оценки, степень ликвидности объекта оценки определена как низкая

## **9. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (ФСО 3 п.8з, ФСО 7 п.11)**

В данном разделе представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, а также обоснование значений или диапазона значений ценообразующих факторов.

### **9.1. Обзор экономической ситуации в Российской Федерации в январе-октябре 2016 года**

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

#### **Валовой внутренний продукт**

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

#### **Промышленное производство**

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

#### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).



### **Инвестиции и строительство**

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

### **Инфляция**

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

### **Рынок труда**

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

### **Доходы населения и потребительский рынок**

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

### **Внешняя торговля**

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

### **Банковский сектор**

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### **Федеральный бюджет**

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений нефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

### **Денежно-кредитная политика**

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Источник информации: [http://economv.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring\\_macro\\_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741](http://economv.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741)

### 9.1. Краткая характеристика пгт. Нахабино

Нахабино — посёлок городского типа в Красногорском районе Московской области, административный центр муниципального образования «городское поселение Нахабино».

Население — 40 849[1] чел. (2016). На 1 января 2015 года являлся самым крупным посёлком городского типа в России, уступив первое место в середине 2015 года преобразованному из станицы посёлку городского типа Орджоникидзевская (с 2016 года Сунжа).

Расположен на Волоколамском шоссе, в 32 км к западу от центра Москвы (в 16 км от МКАД).

#### Экономика

Среди предприятий посёлка — мебельное производство, моторвагонное депо, 542 завод инженерного вооружения, 175-й деревообрабатывающий комбинат, асфальтобетонный завод. Развивается технопарк «Нахабино» (предприятия, работающие здесь, выпускают изделия из искусственного камня, мебель, контейнеры для дизель-генераторов, стабилизаторы напряжения и др.)[16]. Также в Нахабино расположен 15 Центральный научно-исследовательский испытательный институт имени Д. М. Карбышева (15-й ЦНИИИ Минобороны), в настоящее время ФГБУ "Центральный научно-исследовательский испытательный институт инженерных войск" Минобороны России.

#### Транспорт

Железнодорожная станция Нахабино находится на Рижском направлении МЖД.

С Рижского вокзала до станции Нахабино, а также до станций Дедовск, Новоиерусалимская, Волоколамск и Шаховская следуют пригородные электропоезда приписки депо «Нахабино». Также через Нахабино следуют электропоезда с Курского направления МЖД приписки депо «Перерва» через платформы Каланчевская и Ржевская (часть Алексеевской соединительной линии). Всего через станцию проходят 72-73 пары электропоездов в день (по состоянию на лето 2010 года).

#### Культура, достопримечательности

В Нахабине сохранились остатки построек усадьбы Болдино (середина XIX века): два флигеля и часть пейзажного парка с прудом.

В посёлке находится ряд православных церквей современной постройки: церковь-часовня Новомучеников Красногорских, церковь Покрова Пресвятой Богородицы, церковь Максима Исповедника, церковь Георгия Победоносца, Храм Даниила Московского (на территории войсковой части инженерных войск).

Рядом с Нахабиным, близ деревни Желябино, находится загородный отель Москоу Кантри Клуб с 18-луночным гольф-полем.

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D1%85%D0%B0%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D0%BE>

### 9.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации Московской области

#### О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2016 ГОДА

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства <sup>3</sup>		
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	112,7	x
январь-ноябрь 2016 года в % к январю-ноябрю 2015 года	113,6	x
Оборот организаций, миллионов рублей	7480645,0	111,5 <sup>4</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		

<sup>3</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>4</sup> Темп роста в фактических ценах

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
добыча полезных ископаемых	8390,8	99,7 <sup>2</sup>
обрабатывающие производства	1870433,7	113,4 <sup>2</sup>
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	250862,0	109,7 <sup>2</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	267,4	111,5
молоко	571,9	98,9
яйца, миллионов штук	173,1	91,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	100,5	x
ноябрь 2016 года в % к ноябрю 2015 года	106,9	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за октябрь 2016 года, рублей	43275,0	106,9
октябрь 2016 года в % к сентябрю 2016 года	99,4	x
за январь-октябрь 2016 года	42353,4	106,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за октябрь 2016 года, рублей	48029,0	106,7
октябрь 2016 года в % к сентябрю 2016 года	99,7	x
за январь-октябрь 2016 года	46854,4	106,6

продолжение

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в ноябре 2016 года, рублей	3742,3	101,2 <sup>1</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец ноября 2016 года, человек	26720	99,99 <sup>1</sup>
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября 2016 года, в процентах	0,7	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за сентябрь - ноябрь 2016 года, в процентах	3,0	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	5612,8	92,5
Пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за ноябрь 2016 года, миллионов пассажиро-километров	564,0	104,1
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	92,7	x
за январь-ноябрь 2016 года	6229,4	104,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	288106,1	98,8
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 декабря 2016 года, тысяч рублей	61859,0	58,9 <sup>1</sup>
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-ноябрь 2016 года	1715778,3	101,3
за ноябрь 2016 года	161790,9	98,7 <sup>1</sup>
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь - ноябрь 2016 года	3521586,0	109,7
за ноябрь 2016 года	342517,4	101,4 <sup>1</sup>
Товарные запасы в организациях розничной		

<sup>1</sup> К предыдущему месяцу

**ООО «Капитал-оценка»**

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
торговли на 1 декабря 2016 года		
миллионов рублей	97185,6	106,2 <sup>1</sup>
уровень запасов, дней торговли	39	108,3 <sup>1</sup>
Оборот общественного питания, миллионов рублей	78643,8	98,5
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-ноябрь 2016 года	401463,8	96,5
за ноябрь 2016 года	38688,9	102,1 <sup>1</sup>

*окончание*

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	6732,9	106,5
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-октябрь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах	379842,2	175,9
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец октября 2016 года, миллионов рублей		
дебиторская	1802622,0	101,8 <sup>1</sup>
кредиторская	2543574,5	101,7 <sup>1</sup>
в том числе просроченная	83913,1	109,2 <sup>1</sup>
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	69540,6	93,5 <sup>1</sup>
в том числе просроченная	1680,0	106,2 <sup>1</sup>

Источник информации: [http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/statistics/macroeconomics/](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/macroeconomics/)<sup>1</sup> К предыдущему месяцу

## 9.3. Рынок недвижимости производственного назначения пгт Нахабино

## Обзор рынка купли-продажи баз и комплексов производственного назначения, расположенной в пгт Нахабино.

Обзор рынка производственно-складской недвижимости, расположенной пгт Нахабино выявил следующую тенденцию, таблица 9.4.

Таблица 9.4

№	Наименование	Адрес	Площадь, м2	Стоимость, руб	Стоимость, руб/м2	Источник информации	Описание
1	Производственно-складской комплекс	Московская область, Нахабино, ул. Институтская, дом 17А	3650,1	105 000 000	28 766	<a href="https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_642276763">https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_642276763</a>	Объект представляет собой производственно-складской комплекс, общей площадью 3650,1 м2, в том числе: Два производственных корпуса (производственного и промышленного назначения) площадью 2404,9 м2 Административное здание площадью 271,9 м2 Складские помещения площадью 613,6 м2 Здания и сооружения для организации торговли и бытового обслуживания площадью 209,7 м2 Трансформаторная подстанция Общая площадь земельного участка 1,28 Га Территория огорожена бетонным забором. Имеется ночное освещение Объект находится в собственности.
2	Производственная база	Московская область, Нахабино	3700	120 000 000	32 432	<a href="https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_420373222">https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_420373222</a>	Продается производственная база 1,37 Га, собственность, земли населенный пунктов, для размещения производственной базы. Строения площадью 3700 кв. м., в собственности, коммуникации: электричество подстанция с разрешенной мощностью 280квт, газ, котел Швеция, мощность 1250, вода, канализация. Территория огорожена. Покрытие территории - асфальт, бетонные плиты. Центральная канализация и водопровод. Хорошие подъездные пути - асфальт. Собственник
3	Столярный цех в Нахабино	Московская область, Нахабино, Волоколамское ш	600	10 500 000	17 500	<a href="https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/stolyarnyy_tseh_v_nahabino_661105738">https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/stolyarnyy_tseh_v_nahabino_661105738</a>	Продаю столярный цех в Нахабино (Новорижское Волоколамское направление, 20 км от МКАД), площадь 400 кв. м., + пристройка к нему 200 кв. м, земля пром. назначения под производство, электричество 60 кВт. Участок 15 сот., возможно увеличение участка.
4	Склад	улица Вокзальная 6, поселок Нахабино, Красногорский район, Московская область, в 15 км от МКАД	1500	65 000 000	43 333	<a href="http://www.kvmetr.ru/objects/14433442/">http://www.kvmetr.ru/objects/14433442/</a>	Склад 1.500 м2, (47 x 32 м), тёплый, высота потолков- 10 м. Полы – Антипыль, нагрузка на пол 6 т./м2. Электричество- 150 квт. Водопровод, канализация – городские. Отопление – своя дизельная котельная (переводят на газ). Двое автоматических ворот с калитками. Земля 0,4 га в собственности, пром назначения.
5	ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ПРОИЗВОДСТВО	Московская область, Нахабино, Волоколамское ш	1955	55 000 000	28 133	<a href="http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-objast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-proizvodstvenno-promyshlennoe-">http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-objast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-proizvodstvenno-promyshlennoe-</a>	ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ПРОИЗВОДСТВО на ПРОДАЖУ. м. Митино, 20 минут транспортом от метро, Московская область, Красногорский район, п. Нахабино, ул. 300-летия инженерных войск, административно-производственно-складской комплекс, общая площадь зданий 1955,9 кв. м., мощность 100 квт. (своя подстанция), отопление, горячее водоснабжение, канализация,

						pomeshchenie-4783512.html	телефонная и оптико-волоконная сеть, газ по границе, земля 0,275 га в аренде на 49 лет с правом выкупа. Стоимость 55 млн.рублей. Без комиссии. Дополнительная информация - телефон Менеджер проекта Кулакова Марина Юрьевна. Департамент Коммерческой недвижимости. Отделение «Тургеневское» ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ
6	ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ПРОИЗВОДСТВО	Московская область, Нахабино, Волоколамское ш	2801	98 000 000	34 988	<a href="http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-proizvodstvenno-promyshlennoe-pomeshchenie-5064842.html">http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-proizvodstvenno-promyshlennoe-pomeshchenie-5064842.html</a>	ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ПРОИЗВОДСТВО на ПРОДАЖУ м. Митино, 20 минут транспортом от метро, Московская область, Красногорский район, п. Нахабино, ул. 300-летия инженерных войск, административно-производственно-складской комплекс, общая площадь зданий 2801 кв.м., мощность 100 квт. (своя подстанция), отопление, горячее водоснабжение, канализация, телефонная и оптико-волоконная сеть, газ по границе, земля 0,331 га в аренде на 49 лет с правом выкупа. Стоимость 98 млн.рублей. Без комиссии. Дополнительная информация - телефон Менеджер проекта Кулакова Марина Юрьевна. Департамент Коммерческой недвижимости. Отделение «Тургеневское» ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ
7	Продается база промышленного назначения	п. Нахабино Касногорского р-на в 14 км от МКАД по Волоколамскому шоссе.	5932	207 000 000	34 895	<a href="http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-baza-promyshlennogo-982971.html">http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-baza-promyshlennogo-982971.html</a>	Продается база промышленного назначения в п. Нахабино Касногорского р-на в 14 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Общая площадь земельного участка 1,5 га аренда на 49 лет с 2010 года (имеется договор выкупа). Категория: земли поселений, назначение-производственно-складская база и общежитие. Общая площадь строений 5932 кв.м в составе: Столярный цех 500 кв.м, отапливаемый; Административное здание, 5 этажей, площадь 1520 кв.м; Здание общежития, 4 этажа, площадь 1281 кв.м; Помещение сварочного цеха, площадь 246 кв.м; Два металлических ангара, площадь 359,7 кв.м, 358,6 кв.м и металлический гараж 202 кв.м; Пункт тех.обслуживания, 3 этажа, площадь 1454 кв.м, 1 этаж-рем.зона 220 кв.м, 5 боксов по 31 кв.м, 1 бокс 50,4 кв.м; 2 этаж-офисные помещения; 3 этаж-гостиничные номера; Здание КПП 10 кв.м. Все строения в собственности у юр.лица. Коммуникации: эл-во 150 кВт, возможно увеличить, водопровод, канализация, отопление все централизованно. Территория огорожена кирпичным забором, выложена ж/б плитами, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, удобный подъезд. С базой граничит земельный участок 4 га земли поселений, возможно приобрести. Предложение без комиссии. Елена
8	Производственно-складской комплекс	Московская область, Нахабино, Волоколамское шоссе 14 км от МКАД	4000	90 000 000	22 500	<a href="http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/proizvodstvenno-skladskoi-kompleks-nakhablno-983255.html">http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/proizvodstvenno-skladskoi-kompleks-nakhablno-983255.html</a>	Волоколамское шоссе 14 км от МКАД. Производственно-складской комплекс. 3 отапливаемых производственно-складских строения 1200, 1000, 600 кв.м. холодный склад 800 кв.м., административное здание 400 кв.м. Подсобные помещения 150 кв.м. Участок 1.5 Га, огорожен, два въезда, все коммуникации, своя ТП 350 квт.
9	Продажа офисно-складского комплекса	2 километрах от МКАД по Волоколамскому шоссе, в Красногорском районе.	5000	195 000 000	39 000	<a href="http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-baza-promyshlennogo-982971.html">http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-baza-promyshlennogo-982971.html</a>	Самое лучшее предложение на сегодняшний день на рынке недвижимости северо-западного округа Московской области в офисно-складском секторе. Комплекс расположен в 2 километрах от МКАД по Волоколамскому шоссе, в Красногорском районе.

					pomeshchenii/prodazha-ofisno-skladskogo-kompleksa-983329.html	Близость к МКАД и отсутствие конкурентов в индустриальном сегменте, говорят об индивидуальности объекта в данном секторе Московской области. Объект расположен на участке 0.72 га. Земельный участок - в собственности. Площадь складских помещений 4500 м2, офисных 500м2. Строения капитальные, отапливаемые, 2005 года постройки. Высота потолков 4-9м, полы - антипыль, все коммуникации (магистральный газ, эл-во 150кВт с возможностью увеличения, канализация, водоснабжение). Имеется большая прилегающая асфальтированная территория для парковки и маневра большегрузного транспорта, а также возможность строительства дополнительных площадей под любые производственные и складские цели. Для инвесторов комплекс интерес как арендный бизнес. Все помещения в аренде на коротких договорах. Якорный арендатор - 8 лет. Стоимость: 195.000.000 рублей. Без комиссии
	<b>Среднее</b>		<b>3 238</b>		<b>31 283</b>	
	<b>Минимум</b>		<b>600</b>		<b>17 500</b>	
	<b>Максимум</b>		<b>5 932</b>		<b>43 333</b>	

Согласно проведенному анализу можно сделать следующие выводы:

Рынок недвижимости баз и комплексов производственного-складского назначения пгт. Нахабино представлен небольшим количеством предложений, причем представленные предложения отличаются по площади, конструктивным особенностям, физическому состоянию.

Диапазон цен на представленном рынке купли-продажи варьируется от 17 500 до 43 333 руб. за кв.м., среднее значение 31 283 руб. за кв.м. (с учетом стоимости земельного участка).

Минимальная площадь объектов выборки составляет 600 кв.м., максимальная – 5 932 кв.м., среднее значение-3 238 кв.м.

Основные ценообразующие факторы: местоположение; физическое состояние здания; состояние отделки; общая площадь; наличие коммуникаций; материал стен (капитальность здания); ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории);

Ценообразующий фактор	Значение	Обоснование
Местоположение (расположение в 1 и 2 зоне престижности)	до 30%	см. п. 8.3 Отчета
Физическое состояние для производственно-складской недвижимости (отношение удельной арендной ставки объекта в неудовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии)	от 26% до 29%, среднее значение 28%	Лейфер Л.А.«Справочник оценщика недвижимости. Том 1.Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, стр. 166
Состояние отделки (Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в удовлетворительном состоянии)	от 17% до 19%, среднее значение 18%	Лейфер Л.А.«Справочник оценщика недвижимости. Том 1.Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, стр. 176
Наличие отопления (отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта)	от 26% до 29%, среднее значение 28%	Лейфер Л.А.«Справочник оценщика недвижимости. Том 1.Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, стр. 185
Материал стен (Отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта) (Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта)	от 26% до 29%, среднее значение 28%	Лейфер Л.А.«Справочник оценщика недвижимости. Том 1.Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, стр. 203
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского корпуса)	от 10% до 13%, среднее значение 11%	Лейфер Л.А.«Справочник оценщика недвижимости. Том 1.Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, стр. 143



## Обзор рынка купли-продажи земельных участков производственного назначения.

Обзор рынка земельных участков промназначения, расположенных в пгт Нахабино выявил следующую тенденцию, таблица 9.5

Таблица 9.5

№	Наименование	Адрес	Категория земель	ВРИ	Площадь, м2	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./м2	Источник информации	Описание
1	Земельный участок	Нахабино Центральное, Расположен рядом со станцией НАХАБИНО (5 минут пешком)	земли населенных пунктов	для размещения производственных зданий	1700	5 100 000	3 000	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-centralnoe-153998445/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-centralnoe-153998445/</a>	Предлагается к продаже земельный участок площадью 17 соток с видом использования: для размещения производственных зданий, категория: земли населенных пунктов. Расположен рядом со станцией НАХАБИНО (5 минут пешком). Получены Т/У на электроэнергию 150 кв.т. Участок ровный, сухой. Подъезд к участку с двух сторон. Доступен разворот длинномеров. Есть возможность приобретения соседних двух участков 7 +15 соток
2	Земельный участок	ш. Новорижское, 35 км., Нахабино пгт, улица Панфилова	земли населенных пунктов	под склады	3800	12 500 000	3 289	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-panfilova-ulica-152107501/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-panfilova-ulica-152107501/</a>	Красногорский р-н, пгт Нахабино, продается земельный участок 38 соток пром назначения. Вид разрешенного использования: под склады. Участок неправильной треугольной формы находится на ул.Панфилова, коммуникации электричество, магистральный газ по границе участка. Участок подойдет для строительства складского комплекса или придорожного бизнеса. Возможно изменение вида разрешенного использования. Документы готовы к продаже, купля-продажа по договору переуступки прав аренды, ППА. Олег
3	Земельный участок	ш. Новорижское, 25 км., Нахабино, улица Горем-28	земли населенных пунктов	под базой производственно-технологической комплектации	20000	150 000 000	7 500	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-gorem-28-ulica-153093674/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-gorem-28-ulica-153093674/</a>	Предлагается к продаже 2 смежных участка площадью 2 га в пгт. Нахабино, в 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Территория огорожена, уложены бетонные плиты. Собственная ж/д ветка, рассчитанная на 10 вагонов, предусмотрен повышенный путь. На территории есть административное здание 300 кв.м, ангар 1500 кв.м, 2 неотапливаемых здания 680 и 400 кв.м, 1 отапливаемое здание 215 кв.м, трансформаторная подстанция 65 кв.м, КПП 70 кв.м. Категория - земли промышленности, ВРИ - под базой производственно-технологической комплектации.
4	Земельный участок	ш. Волоколамское, 17 км., Нахабино пгт, улица Володарского, 1	земли населенных пунктов	под производственную базу.	15000	155 000 000	10 333	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-volodarskogo-ulica-145508761/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-volodarskogo-ulica-145508761/</a>	Продается производственно-складской комплекс на участке площадью 1,5 га, расположенный в Нахабино, Красногорский р-н. Расстояние до МКАД составляет 17 км по Волоколамскому шоссе. Площадь: - Общая площадь строений 3756 кв.м.

№	Наименование	Адрес	Категория земель	ВРИ	Площадь, м2	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./м2	Источник информации	Описание
									<p>- Офисное здание: 402 кв.м, - проходная 15,6 кв.м, - производственно-складские площади: 3330 кв.м. Материал стен зданий: - административное здание - силикатный кирпич, - склад - ангар металлический, утепленный, с отоплением, - цех - бетонные блоки Подъездная дорога асфальт. Территория огорожена. Покрытие территории - асфальт, бетонные плиты. Свой трансформатор, газовая котельная, центральная канализация и водопровод. Хорошие подъездные пути для еврофур. Все строения в собственности, земельный участок в собственности. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - под производственную базу.</p>
5	Земельный участок	Нахабино пгт	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и земли иного специального назначения	Для размещения складского и торгового комплекса, ресторана, автомойки и автостоянки	66000	700 000 000	10 606	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-111342616/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-111342616/</a>	<p>Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, а/д М-9 "Балтия", 32 км + 400 м, правая сторона, категория земли - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и земли иного специального назначения, назначение земли - Для размещения складского и торгового комплекса, ресторана, автомойки и автостоянки.Олег</p>
6	Земельный участок	Нахабино, улица Панфилова	земли населенных пунктов	для промышленности	11500	19 000 000	1 652	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-panfilova-ulica-148960044/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-panfilova-ulica-148960044/</a>	<p>Земли населенных пунктов, земли для промышленности. центральная вода/канализация, есть возможность подключить большое количество кВт. Подъезд с Новорижского и Волоколамского шоссе. продажа права долгосрочный аренды земельного участка 1,15 га - в аренде на 49 лет с 2014 года. можно выкупить за 15% от кадастровой стоимости. Удобное транспортное сообщение, доступен общественный транспорт для сотрудников. Более подробно по телефону. без обременений. пгт Нахабино, ул.Панфилова. подробности по телефону, Екатерина</p>
7	Земельный участок	Московская область, Красногорский район, Красногорск, Нахабино мкр, ул. Панфилова	земли промышленности	под размещение завода по производству лекарственных средств	22800	10 500 000	461	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/21055260/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/21055260/</a>	<p>Уступка прав долгосрочной аренды (возможна покупка ООО), срок аренды до 2063 года, земли промышленности, разрешенное использование под размещение завода по производству лекарственных средств; частично (не более 15% участка) входит в</p>

№	Наименование	Адрес	Категория земель	ВРИ	Площадь, м2	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./м2	Источник информации	Описание
									охранную зону ЛЭП. Строений и сооружений на участке нет. Участок входит в состав пром. зоны Технопарка Южный. Дорога до границы участка. Расположен вблизи пгт. Нахабино (недалеко от ул.Панфилова). Стоимость 10,5 млн. руб.
8	Земельный участок	Московская область, Красногорский район, Красногорск	земли населенных пунктов	под размещение торгово-складского и общественно-делового центра	4000	19 500 000	4 875	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147599/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147599/</a>	Волоколамское или Новорижское шоссе 12 км от МКАД, поселок городского типа Нахабино. Участок 40 соток, пром. земля, 630 кВт электричества, вода и канализация по границе, хороший подъезд. Участок 40 соток / промышленное назначение. Коммуникации - электричество 630 кВт; водопровод по границе участка; канализация по границе участка. Подъездная дорога асфальт до участка. Безопасность - сторож и общее ограждение. Разрешенное использование: под размещение торгово-складского и общественно-делового центра. Городская инфраструктура. Общественный транспорт - ж/д станция Нахабино в 4 км, маршрутка. Административная принадлежность: Московская область, Красногорский район. Цена 19 500 000 рублей.
9	Земельный участок	Московская область, Красногорский район, Красногорск, Нахабино мкр, Красногорский мкр	земли населенных пунктов	промышленного назначения	10000	69 915 483	6 992	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154112183/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154112183/</a>	Продается участок земли 1 Га, промышленного назначения. На Волоколамском шоссе, 15 км. от МКАД. В районе п. Снегири. Площадь участка 1 Га. Участок - рядом с лесом, огорожен забором, охраняется. Очень удобное транспортное сообщение, хороший подъезд. Коммуникации по границе.
10	Земельный участок	Московская область, Красногорский район, городское поселение Нахабино, вблизи р.п. Нахабино	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности	для размещения производственно-складского комплекса	38000	150 000 000	3 947	<a href="http://sob.ru/prodazha-uchastkov-moskovskaya-oblast/krasnogorskiy-r-n-volokolamskoe-shosse-305076297">http://sob.ru/prodazha-uchastkov-moskovskaya-oblast/krasnogorskiy-r-n-volokolamskoe-shosse-305076297</a>	Продается земельный участок промышленного назначения площадью 3,80 гектара, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, городское поселение Нахабино, вблизи р.п. Нахабино. В нескольких метрах от участка железнодорожная ветка! Категория земель: "земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения". Разрешенный вид деятельности: "для размещения производственно-складского комплекса". Земельный участок удобно расположен вблизи города Нахабино Московской области, где находится вся необходимая развитая инфраструктура. Хорошая асфальтированная

№	Наименование	Адрес	Категория земель	ВРИ	Площадь, м2	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./м2	Источник информации	Описание
			и земли иного специального назначения						дорога до границ участка. Доступные коммуникации: электричество, газ. Участок освоен, частично передан в долгосрочную аренду. Через дорогу, напротив участка растет густой лес. Транспортная доступность: Расстояние от МКАД до участка - 17 км. по Волоколамскому шоссе или 35 км. по Новорижскому шоссе. Обременение - часть участка сдана в долгосрочную аренду. Торг уместен. Для подробной информации или просмотра звоните по телефону. Контактное лицо: Ольга
1	Земельный участок	Московская область, Красногорский район, городское поселение Нахабино, Волоколамское ш, 10 км	земли населенных пунктов	промышленного назначения	12000	58 000 000	4 833	<a href="https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-coun-61027034000778639.html">https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-coun-61027034000778639.html</a>	Продается земля пром. назначения в Красногорском районе 1,2Га рядом с Нахабино. Газ по границе, эл-во 400 КВТ.
	<b>Среднее</b>				<b>22 144</b>		<b>5 689</b>		
	<b>Минимум</b>				<b>4 000</b>		<b>461</b>		
	<b>Максимум</b>				<b>66 000</b>		<b>10 606</b>		

Согласно проведенному анализу можно сделать следующие выводы:

На основании вышеприведенной таблицы можно сделать следующие выводы

Диапазон цен на представленном рынке варьируется от 461 до 10 606 руб. за кв.м, среднее значение 5 689 руб. за кв.м

Минимальная площадь объектов выборки составляет 4000 кв.м., максимальная – 66000 кв.м., среднее значение-22 144 кв.м.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости – это передаваемые права, условия финансирования, время продажи, категория земель и вид разрешенного использования, местоположение объекта, его площадь, имеющиеся коммуникации, расположение относительно автомагистрали. Диапазон значений степени влияния этих факторов на рыночную стоимость объекта представлен в таблице ниже.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)
1. Передаваемые права	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта	до 45%
2. Расположение относительно автомагистралей	2.1. Расположение относительно крупных автодорог	от 3% до 75%
3. Наличие коммуникаций	3.1. Наличие электроснабжения 3.2. Наличие газоснабжения 3.3. Наличие водоснабжения и канализации	от 2% до 35%
4. Наличие железнодорожной ветки	4.1. Наличие железнодорожной ветки	от 14% до 23%
7. Общая площадь	7.1. Размер общей площади	до 35%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» Земельные участки. Лейфер Л.А., 2016г

## 10. Анализ наиболее эффективного использования (ФСО 7 ч.IV)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Для всех видов недвижимости существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями. В том случае, если земельный участок с существующими улучшениями имеет стоимость большую, чем стоимость земельного участка без существующих улучшений за вычетом расходов на снос, то наиболее эффективным вариантом будет являться использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

- анализ земельного участка как свободного (условно свободного);
- анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование - это типичное использование объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

### Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

Объектом оценки является следующее имущество:

- Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а

-Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а

-Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии, общая площадь 2020 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А, кадастровый номер:50:11:0030306:23

- Лифт, изготовитель: Могилевлифтмарш, тип: грузовой, модель ПГ-294-М, инв. № 72503
- Теплотрасса Парковая 11а, инв. № 72507

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

#### ***Законодательно разрешенное использование***

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки. Объект оценки расположен в зоне, допускающей размещение производственно-складских предприятий.

Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушал бы существующий вариант использования объекта.

#### ***Физически возможные варианты использования***

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Проведенное исследование показало, что помещения оцениваемого объекта физически пригодны для использования в качестве производственно-складских/административных.

#### ***Варианты использования недвижимости, которые максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)***

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Назначение зданий: производственно-складское/АБК. Использование объекта оценки в ином варианте, чем определенное договором аренды требует значительных затрат на переоборудование и согласование. Следовательно, наиболее эффективным использованием нежилых помещений будет использование в производственно-складских/АБК.

**Вывод:** Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования помещений оцениваемого объекта является текущее использование в качестве производственно-складского комплекса, следовательно, наиболее эффективное использование объекта оценки – его текущее использование.

#### ***Анализ наиболее эффективного использования (для движимого имущества)***

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования; экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

**ВЫВОД:** Для движимого имущества не существует разумных перспектив альтернативного использования, кроме текущего, в связи с этим анализ НЭИ не производился.

## 11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (ФСО 1 ч.III, ФСО 7 пп. 22-24, ч.VIII)

### Затратный подход

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.<sup>5</sup>

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным методом, соответствует стоимости полного права собственности. Затратный метод применим для определения рыночной стоимости недвижимости любого типа.

Областью наиболее целесообразного или исключительного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных и специальных объектов;
- объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей последовательности:

- определяется рыночная стоимость участка земли;
- определяется восстановительная или замещающая стоимость нового строительства;
- определяется величина накопленного износа.

Рыночная стоимость по затратному методу определяется как сумма стоимости участка земли и стоимости нового строительства сооружений за вычетом накопленного износа.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом участок земли рассматривается как свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При отсутствии полных прав собственности на землю определяется стоимость фактического набора прав на земельный участок.

Определение стоимости нового строительства производится на основании:

данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях;

- данных о стоимости типового строительства из специализированных справочников;
- расчетов стоимости нового строительства.

Расчет стоимости нового строительства производится на базе восстановительной или замещающей стоимости.

Применение замещающей стоимости нового строительства целесообразно в случаях, когда определить стоимость возведения точной копии здания затруднительно из-за устаревших типов строительных конструкций и способов возведения, использовавшихся при создании здания-оригинала.

Выбор принятого вида стоимости должен быть обоснован в отчете.

Стоимость нового строительства вычисляется как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя (инвестора).

К прямым издержкам относятся расходы, непосредственно связанные со строительством. Практически прямые издержки определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как стоимость строительно-монтажных работ.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ. Размер косвенных издержек определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве и с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

<sup>5</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.15

Прибыль предпринимателя (инвестора) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется расчетным путем или методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Величина накопленного износа сооружения определяется как потеря восстановительной или замещающей стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания.

Для оценки накопленного износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж определяет величину накопленного износа как разницу между стоимостью нового строительства и рыночной стоимостью объекта сравнения, находящегося в аналогичном состоянии с оцениваемым на дату оценки. Применяется при достаточном количестве рыночной информации с учетом корректировок на различия объектов сравнения и объекта оценки.

Метод разбивки определяет отдельно каждую составляющую накопленного износа и, при наличии заслуживающей доверия исходной информации, является наиболее точным. К составляющим износа относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

#### Доходный подход

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.<sup>6</sup>

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Основные этапы процедуры оценки при этом методе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовый доход.
3. Расчет издержек по эксплуатации (операционных расходов) оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Операционные расходы (или расходы на эксплуатацию) – это постоянные ежегодные расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Исходя из экономической сути отдельных статей расходов, они могут быть отнесены к одной из трех групп:

Постоянные расходы – это расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налоги, относящиеся к недвижимости, платежи по страховке недвижимости и некоторые эксплуатационные расходы.

Переменные расходы – связанные с интенсивностью загрузки собственности арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Практически для любого объекта имеют место следующие позиции:

- расходы на управление;
- расходы по заключению договора аренды;

<sup>6</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.13



- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы на вывоз мусора;
- коммунальные расходы – газ, электричество, вода, тепло, канализация;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т.д.
- прочие расходы (дезинсекция, дератизация и т.д.)

Расходы на замещение – данная позиция предполагает, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, таких, как кровля, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, санитарно-техническая и электроарматура и приборы, элементы наружного благоустройства. К этой же статье расходов относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений

В статье издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

**Практически доходный подход реализуется двумя методами:**

- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)
- метод капитализации прибыли.

Определение стоимости *методом ДДП* основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за имущество сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества. Собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной стоимости будущих доходов.

В соответствии с этим методом при оценке стоимости имущества оценщик должен решить 2 задачи: проанализировать и спрогнозировать будущие потоки денежных доходов с точки зрения их структуры, величины, времени и частоты поступлений и определить ставки, по которым их необходимо дисконтировать.

Этот метод используется в следующих случаях:

- ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих;
- можно обоснованно оценить будущие денежные потоки с недвижимости;
- объект строится или только что построен;
- предприятие представляет собой крупный многофункциональный коммерческий объект;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер.

Другими словами, метод применим к приносящему доход имуществу, имеющему нестабильные потоки доходов и расходов.

Основные этапы этого метода:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации.
4. Анализ и прогноз расходов.
5. Анализ и прогноз инвестиций.
6. Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода.
7. Определение ставки дисконта.
8. Расчет величины стоимости в прогнозный период.
9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
10. Внесение итоговых поправок.

**Метод капитализации прибыли** основан на посылке, что стоимость оцениваемого имущества равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Этот метод наиболее подходит для ситуаций, когда ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными). Сущность данного метода выражается формулой:

$$\text{Рыночная стоимость} = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Ставка капитализации}}$$

Основные этапы этого метода:

1. Анализ финансовой отчетности, ее нормализация и трансформация (при необходимости).
2. Выбор величины прибыли, которая будет капитализирована (в большинстве случаев на практике в качестве капитализируемой величины выбирается прибыль последнего отчетного года).
3. Расчет адекватной ставки капитализации.

Этот метод применяется в случаях, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, доход является стабильным или ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Данный метод наиболее применим к имуществу, приносящему доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Преимущества данного метода:

- простота расчетов;
- этот метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру.

Необходимым и обязательным условием применения метода **капитализации** является допущение: в обозримом будущем доходы от оцениваемого имущества останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

Применение метода **дисконтирования** этим не обусловлено, он более объективен и детален. Он дает возможность учесть все факторы, влияющие на оценку имущества.

Особенностью метода дисконтированных денежных потоков и его главным достоинством является то, что он позволяет учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью. Данное обстоятельство делает привлекательным использование метода дисконтированных денежных потоков в условиях российской экономики, которая характеризуется сильной нестабильностью цен на готовую продукцию, сырье, материалы, кредитные ресурсы и прочие компоненты, существенным образом влияющие на стоимость объекта оценки.

#### **Сравнительный подход**

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>7</sup>

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (или предложений к ним) с объектами, сходными с оцениваемым.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием методов сравнительного подхода оценщик должен провести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- провести анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определить подходящие единицы сравнения;
- выделить необходимые элементы сравнения;
- провести корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- привести ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости (ставки аренды) объекта оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.14

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- 1) состав передаваемых прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- 3) условия продажи (предложения);
- 4) время продажи (предложения);
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования объекта;
- 9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики.

К количественным методикам обычно относят:

- анализ парного набора данных;
- статистический анализ (многомерный регрессионный анализ, методы сечений (стратификации));
- анализ тенденций;

К качественным методикам относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- методы экспертных оценок, включая анализ иерархий;

Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

При этом предпочтение рекомендуется отдавать в порядке, установленном перечислением методик.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-9), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

### Согласование результатов оценки

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

### Используемые в данном отчете подходы и методы

В процессе работы Оценщик пришел к решению оценить Объект оценки, применив следующие подходы и методы:

Таблица 11.1.

Наименование объекта оценки	Доходы и методы, применяемые в данном отчете, для определения рыночной стоимости		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Здания	Метод замещения	Метод сравнения продаж	Не применялся
Земельный участок	Не применялся	Метод сравнения продаж	Не применялся
Лифт	Метод замещения	Не применялся	Не применялся
Теплотрасса	Метод замещения	Не применялся	Не применялся

Согласно п.11 ФСО № 1, при выборе подходов к оценке необходимо учитывать цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

**Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов при определении рыночной стоимости земельных участков.**

Оценщик пришел к выводу, что использование затратного и доходного подходов является некорректным.

Отказ от затратного подхода основан на том, что этот подход в принципе не применим к земельным участкам, так как земля – первичный продукт, она не является продуктом человеческого труда, то есть воспроизводимым объектом.

Отказ от доходного подхода основан на том, что при применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Максимальную стоимость дает максимально эффективно застроенный земельный участок, однако Заказчиком не предоставлены документы по предполагаемой застройке земельного участка. Составление сметы выходит за рамки оценочной деятельности, а расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат приведет к большой погрешности при вычислениях. Таким образом, применение доходного подхода приведет к большому количеству допущений и предположений, и, в конечном итоге, к недостоверному результату.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке земельного участка можно считать сравнительный подход.

**Отказ от использования доходного подхода при расчете рыночной стоимости зданий магазинов**

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Оценщик решил отказаться от использования доходного подхода при расчете рыночной стоимости объектов оценки, поскольку объектом оценки является имущественный комплекс, рынок аренды имущественных комплексов не развит, имеются лишь предложения по аренде отдельных производственно-складских зданий или помещений. Использовать такие аналоги, при расчете имущественного комплекса некорректно, таким образом, Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

**Отказ от определения рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (лифт, теплотрасса)**

При определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик принял решения отказаться от определения рыночной стоимости оцениваемого оборудования/сооружения доходным подходом, поскольку собственником не было предоставлены данные о доходах и расходах получаемых при эксплуатации данного оборудования.

Для расчета доходным подходом необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от объекта оценки. Применительно к машинам, оборудованию и сооружениям напрямую эту задачу решить практически невозможно, т.к. доход генерируется всем производственно-имущественным комплексом, вычленив из общего потока часть, приносимую конкретной единицей не представляется возможным. На основании приведенного довода (отсутствие (невозможность формирования) базы для расчета Оценщики отказались от применения доходного подхода.

**Отказ от определения рыночной стоимости сравнительным подходом объекта оценки (лифт, теплотрасса)**

**Сравнительный подход** – основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, т.е., основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагая, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Проведя анализ рынка продажи аналогичного оборудования (лифтов), бывшего в употреблении, Оценщиком не были найдены предложения с открытой ценой продажи аналогичные объекту оценки. Что касается теплотрассы, то данный вид сооружений всегда входит в состав имущественного комплекса, таким образом, выделить стоимость инженерных сетей не представляется возможным. На основании вышесказанного, Оценщик решил отказаться от применения сравнительного подхода.

## 12. Определение рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом (ФСО 1 п.18-20, ФСО 7 п.24 )

### 12.1 Расчет стоимости зданий и сооружений

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Подход к оценке объекта оценки с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта (или стоимости замещения) и определения его физического, технического состояния и функционального соответствия на дату оценки.

Текущая стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет износа. При этом в текущую стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая предпринимательской прибылью.

Стоимость воспроизводства – это стоимость создания точной копии объекта собственности. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

В данном отчете определяем восстановление.

### Определение стоимости замещения здания

В данном отчете стоимость затрат на воспроизводство определяется способом оценки на основе учетных данных о реальных затратах на создание и развитие оцениваемого объекта.

Расчеты производятся с использованием сборника «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г., для условий строительства в Московской области, Россия» издательства ООО «КО-ИНВЕСТ», а также «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г., для условий строительства в Московской области, Россия» издательства ООО «КО-ИНВЕСТ»

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004) с учетом непредвиденных работ и затрат.

Издание представляет собой Справочник, содержащий широкую номенклатуру жилых зданий, при строительстве которых были использованы современные технологии и материалы.

Качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества: Э (эконом), С (стандарт), У (улучшенный)

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом качества оцениваемого здания. Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества меняются в зависимости от функционального назначения здания. Описание признаков класса качества для зданий различного назначения, приводятся в таблицах, предшествующих стоимостным показателям, соответствующих разделов.

В базовую стоимость 1 единицы сравнения (м<sup>2</sup>, м<sup>3</sup>, п.м., км.) по сборнику КО-ИНВЕСТ включены все общестроительные работы, а также внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства с учетом накладных расходов. Кроме того, в эту стоимость входят разного рода лимитированные затраты, как то: на временные здания и сооружения, удорожание работ в зимнее время, на вывоз мусора и

содержание уличной полосы, на сдельно-премиальную оплату труда рабочих, на организованный набор рабочих, на содержание дирекции строящегося объекта и технического надзора, а также проектно-изыскательские работы (сборник стр.9).

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от использования здания, его этажности, конструкции оцениваемого здания или сооружения, применяемых материалов для фундамента, стен, перекрытия, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 единицы сравнения оцениваемого строения должна приниматься равной стоимости 1 единицы сравнения строения по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

В справочных показателях НЕ УЧТЕН налог на добавленную стоимость.

### Основная формула при расчете полной восстановительной стоимости при использовании сборника КО-ИНВЕСТ:

$$ПВС = УСП_{об.} \times K_{рег-клим} \times K_{объем} \times K_{кор} \times V \times I_{пер} \times I$$

где:

- ПВС - полная восстановительная стоимость на дату оценки, руб.;
- УСП<sub>об.</sub> - удельный стоимостной показатель, (руб.) за 1 единицу сравнения в ценах, используемых в сборнике (базисный стоимостной показатель, с учетом всех необходимых корректировок на отличия).
- $K_{рег-клим}$  – регионально-климатический коэффициент к удельному стоимостному показателю, принят из рекомендаций к соответствующему сборнику КО-ИНВЕСТ.
- $K_{объем}$  – корректировка при наличии существенных отличий в объеме оцениваемого здания (сооружения) от аналога, представленного в сборнике.
- $K_{кор}$  – коэффициент на отличия в архитектурно-конструктивных решениях (при наличии);
- $V$  - количество единиц сравнения (м<sup>2</sup>, м<sup>3</sup>, п.м., км., шт);
- $I_{пер}$  - индексы пересчета стоимости строительства из цен представленных в сборниках в цены на дату оценки.

Также важно заметить, что в себестоимости проектов ОБЯЗАТЕЛЬНО необходимо учесть прибыль предпринимателя.

### Определение стоимости строительства производится в следующем порядке:

1. Выбор объекта – аналога. По данным сборника КО-ИНВЕСТ подбирается объект – аналог, т.е. объект, наиболее похожий по основным характеристикам на объект оценки.
2. Вводятся поправки на отличия в объемно-планировочных решениях.
3. Вводятся поправки на отличия в конструктивных решениях.
4. Вводятся поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

### Перечисленные корректирующие коэффициенты объединяются в 2 группы:

Первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м. общей площади

Вторая группа - справочные коэффициенты к справочной стоимости

Таблица 12.1.

Сопоставление объекта оценки и объекта аналога (здания)

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект - аналог	Объект - аналог	Объект - аналог
1	код		ruПЗ.07.000.0354	ruПЗ.19.000.0056	ruПЗ.04.000.0165
	Наименование сборника		КО-инвест "Промышленные здания, 2016", стр.381	КО-инвест "Промышленные здания, 2016", стр.980	КО-инвест "Промышленные здания, 2016", стр.235
2	Назначение здания	Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая	ПРОЧИЕ ПРОИЗВОДСТВА	МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ	АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС

		площадь 1739,4 кв. м., инв. № 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2			
	Инв. №	72501			
	Год постройки	1979,2003			
3	Объемно-планировочные решения и функциональные параметры				
	строительный объем, м3	7513,00	7920	3000	5100
	общая площадь, м2	1 739,40	-	-	1620
	количество этажей	1,2	-	-	-
	преобладающая высота этажа	-	-	-	-
	наличие подземной части	есть	нет	нет	нет
4	Особые функциональные отличия здания				
5	Преобладающий материал:				
	фундамент	кирпичный, ленточный	бетонный	бетонный	Бутовый / бетонный
	наружных стен	кирпичные, гипсолитовые	кирпичные	кирпичные	кирпич
	перекрытия	ж/б плиты	сборные ж/б	сборные ж/б	сборные железобетонные
	перегородок	-	-	-	-
	крыша	мягкое покрытие	-	Два слоя рулонная	Два слоя рубероида
	полы	бетонные, метлахская плитка	-	-	-
	проемы	двойные створные, филенчатые	-	-	-
	отделка внутренних стен и перегородок	оштукатурено, окраска	-	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта, кГс/см2	2,5	2,5	2,5	2,5
9	Район сейсмичности (количество баллов)	6	6	6	6
10	Наличие (+ или -) и особенности инженерного оборудования				
11	Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, standard69)	econom	econom	econom	econom

## Сопоставление объекта оценки и объекта аналога (Теплотрасса)

Наименование	инв. №	Дата ввода в экпл.	Протяженность, м	Материал, марка	Тип прокладки	Класс конструктивной системы здания	Источник информации (наименование сборника, стр.)	Код аналога
Теплотрасса Парковая 11а	72507	2010	156	сталь, Ду 108	в непроходных каналах	КС-12	КО-инвест "Сооружения городской инфраструктуры, 2016", стр. 112	ruИЗ.09.001.0010
			156	сталь, Ду 57		КС-12	КО-инвест "Сооружения городской инфраструктуры, 2016", стр. 112	ruИЗ.07.010.0009

Корректирующие коэффициенты:

1. Поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м. общей площади:

- Поправка на различие в высоте этажа по сравнению с базовой высотой этажа – 2,5 м2



Высота этажа, м	2,7	2,5	3	3,3	3,6	4	4,2
Поправка, %	1	0,9741	1,039	1,078	1,117	1,169	1,195

• Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ( $\Delta C_{oc}$ ) с учетом цели оценки выражается в исключении или добавлении тех или других видов работ.

• Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обезводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см<sup>2</sup>). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты следует умножить на коэффициенты, приведенных ниже в таблице:

Расчетное давление на основание (МПа, кгс/см <sup>2</sup> )	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты приведенные ниже в таблице:

Глубина заложения фундамента, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на устройство фундаментов следует применять понижающий коэффициент 0,8.

## 2. Поправочные коэффициенты к справочной стоимости всего здания

• Поправка на разницу в строительном объеме (м<sup>3</sup>) или общей площади здания (м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием и аналогом. Размер корректировки определяется как отношение строительного объема объекта оценки к строительному объему, предложенному в справочнике.

На разницу в объеме		На разницу в площади	
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,50	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,50 – 0,85	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2	0,86		

• Поправка на различие в сейсмичности ( $K_{сейсм}$ ) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности для которой рассчитаны стоимостные показатели в Справочнике КО ИНВЕСТ. Формула расчета данного коэффициента:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}, \text{ где}$$

$\alpha_j$  и  $\alpha_c$  - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности учтенной в Справочнике (6 баллов) и сейсмичности в j-ном районе расположения объекта оценки.

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

• Регионально-климатический коэффициент позволяет учесть специфику Пермского региона при использовании данных по предложенной справочником стоимости здания для г.Москвы. Коэффициенты для всех территориальных районов России представлены в таблице на стр. 540 сборника.

• Использование регионально-экономического коэффициента позволяет выйти на уровень стоимости здания в конкретном экономическом регионе. При существенном отличии стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Значение данного коэффициента определяется в соответствии с Региональными коэффициентами стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.04.2016 года. Величина коэффициента варьируется в зависимости от преимущественного материала наружных ограждающих конструкций. Для класса конструктивной системы здания КС-1, находящегося в Московской области регионально-экономический коэффициент составляет 1,024.

• Коэффициент изменения цен в строительстве после 1 января 2016 года (Кинфл) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = \frac{I_o}{I_{01.2016}}, \text{ где:}$$

$I_o$  и  $I_{01.2016}$  – индексы цен на дату оценки и 1 квартал 2016г., соответственно

$I_o$  –средний текущий индекс цен на строительную продукцию по отношению к базовым ценам 2001г., на 4 квартал 2016г. (Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 09.12.2016 г. № 41695-ХМ/0 <http://www.ocenchik.ru/docsc/2740-index-smr-ter-fer-4kv2016-minstroy.html>).

$I_{01.2016}$  –средний текущий индекс цен строительно-монтажных работ по отношению к базовым ценам 2001г., на 1 квартал 2016 г. (Приложение 1к письму Минстроя РФ от 19.02.2016 г. № 4688-ХМ/05 <http://www.ocenchik.ru/docsc/2490-index-smr-ter-fer-1kv2016-minstroy.html>).

К инфл = 6,91/6,7= 1,03 (для зданий)

К инфл = 5,52/5,35 (Теплосеть сталь, Ду 108)

К инфл = 4,75/4,61 (ГВС сталь, Ду 57)

• Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Прибыль предприниматель рассчитывалась согласно «Справочнику Оценщика недвижимости», Том 1. Часть 2. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., 2016 г.

Таким образом прибыль предпринимателя для производственно-складских объектов составляет 17%.

Таблица 12.2.

**Расчет стоимости замещения (здания)**

№	Наименование поправок и показателей	Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2	Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3
	<b>Инв. №</b>	<b>72501</b>	<b>72502</b>
1	Справочный показатель стоимости здания (в уровне цен Московской области) на 01.01.2014 года	4 788	9 125
2	первая группа поправок выраженная в руб./м3		
	на отсутствие части наружных стен	0	0
	на различие в высоте этажа	0	0
	на различие в количестве перегородок	0	0
	на наличие подвалов	0	0

	на учет специальных работ и оборудования	0	0
	на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов, степени обводнения грунтов	0	0
	на различие в конструктивных решениях:	0	0
	кровли	0	0
	наружных стен	0	0
	перегородок	0	0
	полов	0	0
	заполнения проемов	0	0
	отделки	0	0
	<b>ИТОГО по первой группе поправок</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3	вторая группа поправок к стоимости здания		
	на различие в строительном объеме здания	1	1,22
	коэффициент на отличия в архитектурно-конструктивных решениях (при наличии)	1	1
	на сейсмичность	1	1
	на величину прочих и непредвиденных затрат	1	1
	регионально-климатический коэффициент	1	1
	регионально-экономический коэффициент	1,024	1,024
	на изменение цен после издания справочника	1,03	1,03
	прибыль строительной организации	1,17	1,17
	<b>ИТОГО: общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок</b>	<b>1,20</b>	<b>1,46</b>
4	Скорректированный показатель стоимости 1 м3	5 736,41	13 337,63
	строительный объем, м3	7 513,00	555,00
	площадь здания, м2	1 739,40	112,30
	<b>Стоимость здания-объекта оценки на дату оценки, руб.</b>	<b>43 097 626,09</b>	<b>7 402 382,21</b>

Таблица 12.3.

## Расчет стоимости замещения (Теплотрасса)

Наименование	инв.№	Код аналога	Расценка за 1 единицу измерения, руб. без НДС	Ед.изм.	Коэффициент на различие в сейсмичности	Регионально-климатический коэффициент	Регионально-экономический коэффициент	На изменение цен после издания справочника	Поправка на строительный объем	Поправка на отсутствие санитарно-технических устройств	Прибыль предпринимателя	Стоимость замещения, руб. без НДС
Теплотрасса Парковая 11а	72507	гИЗ.09.001.0010	3 107	м	1	1	1,04	1,03	1	1	1,17	608 514
		гИЗ.07.010.0009	2410	м	1	1	1,04	1,03	1	1	1,17	471 361

## Оценка износа и устареваний.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценивании) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются его параметры, а так же их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека.

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и его морального устаревания. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и внешний.

Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценивание.

В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта оценки, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

**Физический износ** – это потеря стоимости за счет естественных процессов за время эксплуатации объекта оценки. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, поломке и прочих конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как **устраняемым**, так и **неустраняемым**. Неустраняемый физический износ характеризуется старением конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен. Устраняемый физический износ включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

**Функциональное (моральное) устаревание** – это потеря стоимости вследствие неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для схожих целей.

В зависимости от физической возможности и экономической целесообразности устранения причин, вызвавших функциональное устаревание, его подразделяют на устраняемый и неустраняемый. Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, поскольку расчет последней, исходя из своего определения, заведомо исключает функциональное устаревание из рассмотрения.

**Внешнее (экономическое) устаревание** – вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов. Внешнее устаревание представляет собой обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов (для земельных участков), изменения окружающей инфраструктуры, изменения в законодательстве (например налоговом) и т.п.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- Капитализации потерь в арендной плате;
- Сравнительных продаж (парных продаж);
- Срока экономической жизни.

### Определение физического износа

**Физический износ на основе метода хронологического возраста.** Этот метод исходит из того, что главный фактор физического износа – продолжительность жизни объекта в сопоставлении с нормативным сроком службы. При этом допускается, что эксплуатация осуществлялась и будет осуществляться далее в таком же режиме, который был предусмотрен при назначении нормативного срока службы.

Под нормативным сроком службы понимается календарная продолжительность эксплуатации объекта от момента ее изготовления (ввода в эксплуатацию) до наступления предельного состояния, когда дальнейшая эксплуатация становится невозможной по экономическим, техническим и другим причинам. Нормативный срок службы устанавливается изготовителем, исходя из наиболее рационального режима работы и соблюдения правил эксплуатации, и должен быть записан в технической документации (паспорте, стандарте, технических условиях, инструкции по эксплуатации и др.)

Физический износ рассчитывается следующим образом:

$$I_{\text{физ}}^{\text{xs}} = \frac{T_{\text{xp}}}{T_{\text{сл}}} * 100, \text{ где:}$$

$T_{\text{xp}}$  – хронологический (фактический) возраст,  $T_{\text{сл}}$  – нормативный срок службы.

Наибольшая неопределенность в данном методе связана с прогнозированием нормативного срока службы. В качестве рекомендательного ориентира могут быть использованы Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий (источник: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>):

Наименование	инв.№	Год постройки	Хронологический возраст	Срок службы, лет	Физический износ, %
Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д. 11а	72501	1979	38	125	30%
		2003	14	125	11%
Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д. 11а	72502	1979	38	125	30%
Теплотрасса Парковая 11а	72507	2010	7	25	28%

**Функциональный** - 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.

Источник: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Компания «Делойт и Туш», март 2005 г.:

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина износа функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40-70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100

У объекта оценки имеются признаки функционального износа. Величина износа определялась согласно представленной выше таблице, тогда для объектов 1979 года величина износа установлена на уровне среднего значения диапазона 3, а именно 25%. Для постройки 2003 года величина износа установлена на уровне 15%.

Для Теплотрассы (2010 г.в.) величина функционального износа установлена на уровне 10%.

**Внешне устаревание** потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; транспортная доступность, условия рынка, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Признаков внешнеэкономического устаревания не выявлено, величина внешнего износа равна 0%.

**Общее накопленное устаревание** – это совокупное значение физического, функционального и внешнего износов.

Накопленный износ можно рассчитать через коэффициент, учитывающий потерю стоимости от всех видов обесценивания по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) * (1 - K_{\text{функц}}) * (1 - K_{\text{внеш}}).$$

#### Расчет совокупного устаревания

Наименование	инв.№	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, коэфф.
Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл.,Красногорский р-н, пос. Нахабино,ул. Парковая,д.11а	72501	30%	25%	0%	48%
		11%	15%	0%	25%
Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл.,Красногорский р-н, пос. Нахабино,ул. Парковая,д.11а	72502	30%	25%	0%	48%
Теплотрасса Парковая 11а	72507	28%	10%	19%	48%

#### Расчет стоимости зданий с учетом совокупного устаревания:

Наименование	инв.№	Совокупный износ, коэфф.	Затраты на замещение объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл.,Красногорский р-н, пос. Нахабино,ул. Парковая,д.11а	72501	48%	34 027 908	17 762 568	<b>29 037 902</b>
		25%	9 069 718	6 845 823	
Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл.,Красногорский р-н, пос. Нахабино,ул. Парковая,д.11а	72502	48%	7 402 382	3 864 044	<b>4 559 571</b>

\*Затраты на замещение рассчитывались пропорционально площади литер 1Б1 и 1Б2.

#### Расчет стоимости Теплотрассы с учетом совокупного устаревания:

Наименование	инв.№	Дата ввода в экпл.	Протяженность, м	Материал, марка	Стоимость замещения, руб. без НДС	Совокупный износ, %	Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Стоимость объекта оценки, руб. с НДС
Теплотрасса Парковая 11а	72507	2010	156	сталь, Ду 108	608 514	48%	319 397	668 829
			156	сталь, Ду 57	471 361	48%	247 408	

## 12.1 Расчет стоимости лифта

В общем случае стоимость по затратному подходу рассчитывается по формуле:

$$C^{зАТР} = C_{нов} * \left(1 - \frac{I_{сов}}{100}\right)$$

$C_{нов}$  - рыночная стоимость единицы нового оборудования, транспортного средства - восстановительная стоимость (или стоимость аналога, выпускаемого на дату оценки с учётом понижающих коэффициентов).

$I_{сов}$  – совокупное устаревание на дату оценки.

### Определение стоимости замещения объекта оценки:

Для того чтобы определить стоимость воспроизводства оборудования, было принято решение запросить цены на объект оценки (в такой же комплектации) у официальных поставщиков.

Таким образом, стоимость замещения определялась на основании прайс-листов и ценовой информации на открытых сайтах поставщиков. В данных источниках цены представлены в руб., включая НДС.

Стоимость нового оборудования на дату оценки составляет:

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	инв.№	зав. №	Объект аналог	Источник информации	Стоимость замещения без учета монтажных и пусконаладочных работ, руб. с НДС на дату оценки
Лифт	2003	72503	900602	Лифты грузовые с нижним расположением машинного помещения (выжимные) ПГ-294	<a href="http://inni.info/product/lifty-gruzovyye/lifty-gruzovyye-s-nizhnim-raspolozheniyem">http://inni.info/product/lifty-gruzovyye/lifty-gruzovyye-s-nizhnim-raspolozheniyem</a>	612 774

### Определение величины скидки при переходе на вторичный рынок

При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Расчет корректировки, учитывающей переход на вторичный рынок производился согласно «Справочнику оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», издание первое, Нижний Новгород, 2015г.

В нижеприведенной таблице приведены значения скидок, выраженные в % от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке.

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Доверительный интервал, %	
				мин	макс
Спецтехника узкого применения	141	13	0,67	11,7	14,3

В качестве скидки «при переходе на вторичный рынок» оценщик принял величину равную среднему значению доверительного интервала, а именно 13%.

### Определение совокупного устаревания

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценивании) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта

постепенно ухудшаются его параметры, а так же их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека.

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и его морального устаревания. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и внешний.

Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценивание.

#### Описание основных видов износа:

**Физический износ** – это потеря стоимости за счет естественных процессов за время эксплуатации объекта оценки. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, поломке и прочих конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как **устраняемым**, так и **неустраняемым**. Неустраняемый физический износ характеризуется старением конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен. Устраняемый физический износ включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

**Срок службы машины (оборудования)** – период времени (или службы) от даты ее установки до даты изъятия из эксплуатации.

**Действительный возраст** – количество лет с момента создания имущества.

**Эффективный возраст** – величина наработки за прошедший период эксплуатации.

**Оставшийся срок службы (реальный)** – период эффективного использования имущества до его изъятия из эксплуатации.

**Нормативный срок службы** - период эффективного использования имущества в соответствии с его техническими возможностями

Актуальность учета физического износа при оценке машин и оборудования проистекает из следующих особенностей этого вида оценки:

- относительно короткий (по сравнению с объектами недвижимости) срок жизни объекта;
- существенное влияние величины износа на стоимость объекта (как правило, величина физического износа составляет десятки процентов от стоимости объекта).

#### Виды физического износа

Классификационные признаки	Вид износа	Примечания
1	2	3
Внешнее проявление	Механический	Снижение точности (отклонение от параллельности и цилиндричности)
	Абразивный	Появление царапин и задигов на сопрягаемых поверхностях
	Усталостный износ	Ведет к появлению трещин, излому деталей
	Заедание	Проявляется в прилипании сопрягаемых поверхностей
Причины, вызвавшие износ	Коррозионный износ	Проявляется в окислении изнашиваемой поверхности
	Износ первого рода	Износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации
Время протекания	Износ второго рода	Износ, возникающий вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушений норм эксплуатации и т.д.
	Непрерывный	Это постепенное снижение технико–экономических показателей объекта при правильной, но длительной эксплуатации
Степень и характер распространения	Аварийный	Это быстрый по времени износ, достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной
	Глобальный	Износ, распространяющийся на весь объект в целом
Техническая возможность и экономическая целесообразность восстановления объекта	Локальный	Износ, в разной степени поражающий различные детали и узлы объекта
	Устраняемый	Износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано.
Утраченных потребительских свойств объекта	Неустраняемый	Износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям – расходы на устранение превышают прирост стоимости соответствующего объекта
Форма проявления	Технический	Это снижение фактических значений технико–экономических параметров объекта по сравнению с нормативными, паспортными данными
	Конструктивный	Это ухудшение защитных свойств внешних покрытий



Физический износ может быть:

Нормальный	Аварийный
В результате правильной эксплуатации в течении длительного периода (нормальный расход ресурса)	Аварийный (прогрессирующий) за короткое время достигает значений, исключающих дальнейшую эксплуатацию

Методы расчета износа

Экспертные методы	Экономико – статистические методы	Экспериментально – аналитические методы
Основываются на суждении специалиста или самого оценщика о фактическом состоянии объекта оценки, исходя из его: <ul style="list-style-type: none"> <li>• внешнего вида;</li> <li>• условий эксплуатации и других факторов.</li> </ul>	Основываются на имеющейся информации об эксплуатации и экономических показателях объекта оценки.	Основывается на данных технико – экономической и технологической документации и данных, полученных в результате испытаний оцениваемого объекта.
1). Метод срока жизни 2). Метод экспертизы	1). Метод снижения доходности 2). Метод стадии ремонтного цикла	1). Метод снижения потребительских свойств (частный случай – метод потери производительности) 2). Метод поэлементного расчета 3). Прямой метод (метод «прямого денежного измерения»)

**Функциональное устаревание** – это потеря стоимости вследствие неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для схожих целей.

В зависимости от физической возможности и экономической целесообразности устранения причин, вызвавших функциональное устаревание, его подразделяют на устранимое и неустранимое. Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, поскольку расчет последней, исходя из своего определения, заведомо исключает функциональный износ из рассмотрения.

**Внешнее устаревание** – вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов. Внешнее устаревание представляет собой обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов (для земельных участков), изменения окружающей инфраструктуры, изменения в законодательстве (например налоговом) и т.п.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- Капитализации потерь в арендной плате;
- Сравнительных продаж (парных продаж);
- Срока экономической жизни.

#### **Совокупный износ на основе модифицированного метода сроков жизни<sup>8</sup>**

Для определения совокупного износа объекта оценки обратимся к методу срока жизни. Он базируется на двух базовых данных: хронологический срок жизни и нормативный срок эксплуатации. В последние годы в практике оценки машин и оборудования начинает находить применение подход, основанный на методологии, развитой в рамках теории надежности машин и сложных конструкций.

Авторы модифицированного метода сроков жизни: А.И. Мышанов, канд. техн. наук; В.Ю. Рослов, канд. техн. Наук. На основании эмпирических исследований было выявлено, что зависимость стоимости или удельной стоимости от хронологического возраста для указанных групп оборудования с достаточной степенью достоверности описывается уравнениями экспоненциального типа.

Формулу для расчета износа можно окончательно представить в виде:

<sup>8</sup> "Вопросы оценки" № 2, 2007 г.

$$I = 1 - e^{-1.6(T_{\text{сп}}/T_{\text{н}})}$$

Где:  $T_{\text{сп}}$  – хронологический срок жизни,  
 $T_{\text{н}}$  – нормативный срок эксплуатации.

Отметим, что в большинстве практических задач по оценке машин и оборудования конечным результатом является совокупный износ, при этом дифференцирование износа на отдельные виды (физический, моральный или внешний) в большинстве случаев не приводит к повышению точности итогового результата ввиду несовершенства методик определения отдельных составляющих.

Наименование объекта	Год выпуска	инв.№	зав. №	Нормативный срок службы для данного вида оборудования, $T_{\text{н}}$	Источник информации	Фактический срок службы	Совокупный износ, %
Лифт	2003	72503	900602	25	<a href="http://www.vashdom.ru/gost/22011-95/">http://www.vashdom.ru/gost/22011-95/</a>	14	59%

#### Затраты на монтаж оборудования

Стоимость затрат на монтаж и пуско-наладку определялась как произведение стоимости оборудования по контракту/прайс листу и % затрат на монтаж и пуско-наладку.

Величина затрат на монтажные работы определялась согласно данным «Справочника Оценщика машин и оборудования», Лейфер Л.А., 2015 г. Согласно справочнику, среднее значение затрат на монтаж в % для спецтехники узкого применения составляет 15% (см. таблицу ниже).

Группа	Число анкет	Среднее значение	Средняя ширина интервала	Доверительный интервал, %	
				мин	макс
Спецтехника узкого применения	133	15	1,01	13	17

#### Расчет величины затрат на монтажные работы.

Наименование	инв.№	Стоимость замещения без учета монтажных и пусконаладочных работ, руб. с НДС на дату оценки	Затраты на монтаж, %	Затраты на монтаж, руб.
Лифт	72503	612 774	15%	91 916

Далее можем рассчитать рыночную стоимость оборудования.

Наименование объекта	Год выпуска	инв.№	зав. №	Стоимость с учетом накопленного износа, руб. с НДС	Затраты на монтаж, руб.	Стоимость по затратному подходу в обмене, руб. с НДС
Лифт	2003	72503	900602	217 616	91 916	309 533

**Вывод:** рыночная стоимость Лифта, изготовитель: Могилевлифтмарш, тип: грузовой, модель ПГ-294-М, инв. № 72503 на дату оценки составляет 309 533 руб.

### 13. Сравнительный подход (ФСО 1 пп.12-14, ФСО 7 п.22)

#### 13. 1. Определение рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения.

Рыночная стоимость земельного участка определялась только сравнительным подходом. Отказ от затратного подхода при оценке земельного участка основан на том, что этот подход в принципе не применим к земельным участкам, так как земля – первичный продукт, она не является продуктом человеческого труда, то есть воспроизводимым объектом.

Отказ от доходного подхода основан на том, что при применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Доходный подход предполагает прогнозирование будущих доходов от имеющихся на земельном участке объектов недвижимости (улучшений), расходов, которые несет собственник в процессе эксплуатации, т.е. оценку на основе значительного количества допущений, что повышает потенциальную величину возможных отклонений и ошибок при расчете стоимости.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений и в соответствии с п.19 ФСО №1.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке земельного участка можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира. Оценщик справедливо сделал вывод, что

данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

#### Формирование выборки объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (п.10 ФСО № 1), «объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Оценщиком был проведен анализ рынка земельных участков, в ходе которого было подобрано несколько аналогов со схожим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчётную таблицу.

При подборе объектов аналогов в рамках сравнительного подхода в качестве объектов аналогов преимущественно рассматривались земельные участки, удовлетворяющие следующим требованиям:

- максимально доступная информация по ценообразующим факторам;
- район местоположения (Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино);
- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: промназначение

Для выполнения оценки методом относительного сравнительного анализа продаж были подобраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 13.1.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
Категория земель	земли населенных пунктов	нет данных	нет данных	нет данных
Вид разрешенного использования	для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии	под склады	под размещение торгово-складского и общественно-делового центра	промышленного назначения
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Время продажи	09.03.2017	09.03.2017	09.03.2017	09.03.2017
Вид имущественных прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А	ш. Новорижское, 35 км., Нахабино пгт, улица Панфилова	Московская область, Красногорский район, Красногорск	Московская область, Красногорский район, городское поселение Нахабино, Волоколамское ш, 10 км
Площадь общая, кв.м.	2 050,0	3 800	4 000	12 000
Наличие ж/д т/пика	нет	нет	нет	нет
Инженерные коммуникации	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Цена, руб.		12 500 000	19 500 000	58 000 000
Источник информации		<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-panfilovaulica-152107501/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-panfilovaulica-152107501/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147599/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147599/</a>	<a href="https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-coun-61027034000778639.html">https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-coun-61027034000778639.html</a>
Контактные телефоны		8 (916) 005-93-63	8916 185-16-34	8926-552-05-06

### Выбор единицы сравнения

Так как предложения на рынке продажи представлены за 1 кв.м. общей площади, в качестве единицы сравнения используется величина цены предложения за 1 кв.м. общей площади объекта.

### Определение элементов сравнения

Выбор элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом анализа рынка исследуемого объекта, а также сопоставления характеристик оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Стандартными для любого типа недвижимости элементами сравнения являются: передаваемые имущественные права, условия финансирования, динамика сделок на рынке (дата продажи, условия рынка).

Кроме того, согласно обзору рынка, а также с учетом позиционирования оцениваемого объекта, наиболее важными ценообразующими факторами являются: местоположение, общая площадь, коммуникации. Следует отметить, что по остальным ценообразующим факторам рассматриваемое недвижимое имущество соответствует заявленным аналогам, таким образом, корректировки не проводятся.

Таким образом, Оценщик выделил 2 группы элементов сравнения, влияющие на стоимость оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- местоположение;
- общая площадь;
- коммуникации.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки по первой группе элементов сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

- корректировки по второй группе элементов сравнения могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D_i = \frac{S_{ki}}{\sum_i \frac{1}{S_{ki}}}, \text{ где:}$$

$D_i$  – весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$S_{ki}$  – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для  $i$ -того аналога.

### Корректировки по элементам сравнения и расчет рыночной стоимости

#### Корректировки по первой группе элементов сравнения

##### Передаваемые имущественные права

Качество прав для объектов-аналогов и Объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения,

пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Передаваемым правом на объекты аналоги и объект оценки является право собственности, корректировка не применялась.

#### Условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для Объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

В нашем случае сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом предполагают платеж денежными средствами, таким образом, корректировка на условия финансирования не требуется.

#### Условия продажи

Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта. Ликвидность, в свою очередь, зависит от типа объекта. Размер корректировки определялся на основе справочника<sup>9</sup>, для расчета стоимости земельного участка корректировка на торг составит **11,6%**.

Таблица 13.2.

**Скидки на торг по цене предложений**

Показатель	Среднее, %	Доверительный интервал, %	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>	<b>11,6</b>	11,1	12,1
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7	9,3	10,1
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1	14,5	15,8

#### Условия рынка

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Объявления о продаже актуальны на дату оценки. Корректировка не применялась.

### **Корректировки по второй группе элементов сравнения**

#### Местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов Пермского края, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Объект оценки расположен в Московской области, Красногорском муниципальном районе, городском поселении Нахабино, как и все подобранные объекты аналоги, таким образом, корректировка не применялась.

<sup>9</sup> Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Нижний Новгород, 2016. Стр.279

Корректировка на площадь.

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток или избыток площадей для предполагаемого использования) предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости 1 м<sup>2</sup> при уменьшении общей площади объекта. Размер корректировки определялся на основе «Справочника оценщика недвижимости» Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Лейфер Л.А., 2016г., стр. 155.

\* - Расчет

$$b = \frac{\ln(\Pi_2 / \Pi_1)}{\ln(X_2 / X_1)}$$

где,  $\Pi_1, \Pi_2$  – соответственно, стоимость аналогов, руб.;

$X_1, X_2$  – соответственно, площадь аналогов, руб. ;

b – степень функции,

На основании «Справочника оценщика недвижимости»<sup>10</sup> отношение удельной цены земельного участка, площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га составляет 0,80. Тогда значение коэффициента b равно 0,10, то есть среднее понижение цены 1 кв.м. недвижимости, в среднем, на 10% при десятикратном увеличении площади объекта.

Тогда размер корректировки составит:

Отношение площадей	Отношение цен	Отношение логарифмов
0,10	0,80	0,10

Наименование объектов	Площадь объекта оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 050,00	3 800,00	4 000,00	12 000,00
Отличие общей площади, раз		1,85	1,95	5,85
Корректировка, %		6%	6%	16%

Корректировка на наличие ж/д ветки

Объект оценки, как и все подобранные объекты аналоги не имеет на своей территории ж/д ветки, таким образом корректировка не применялась.

Поправка на наличие коммуникаций – необходима в том случае, если обеспечение и состояние инженерных сетей сравниваемых объектов существенно отличается. Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций существенно снижает стоимость земельного участка. В данном случае отличия по данному фактору не выявлены, поэтому **корректировка не применяется.**

Категория и вид разрешенного использования. Категория и вид использования схожи, **корректировка не применялась.**

**Расчет рыночной стоимости Объекта оценки**

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м оцениваемого объекта путем корректировки цен подобранных аналогов (с учетом выявленных отличий) представлен в следующей таблице.

<sup>10</sup> Лейфер Л.А., «Справочника оценщика недвижимости-2016» Том 3. Земельные участки. – Нижний Новгород. – 2016г.стр.172

Таблица 13.4.

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объекты сравнения (аналоги)			
	1	2	3	
Общая площадь, кв. м.	2050	3 800	4 000	12 000
Цена предложения, руб.		12 500 000	19 500 000	58 000 000
Цена продажи за 1 кв.м., руб.		3 289	4 875	4 833
<b>Последовательные корректировки</b>				
Передаваемые права, %	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 289	4 875	4 833
Условия финансирования, %	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 289	4 875	4 833
Время продажи, %	<i>09.03.2017</i>	<i>09.03.2017</i>	<i>09.03.2017</i>	<i>09.03.2017</i>
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 289	4 875	4 833
Условия продажи (торг), %	<i>сделка</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>
		-11,6%	-11,6%	-11,6%
Величина корректировки, руб.		-382	-566	-561
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		2 907	4 309	4 272
<b>Независимые корректировки</b>				
Местоположение, %	<i>Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А</i>	<i>ш. Новорижское, 35 км., Нахабино пгт, улица Панфилова</i>	<i>Московская область, Красногорский район, Красногорск</i>	<i>Московская область, Красногорский район, городское поселение Нахабино, Волоколамское ш, 10 км</i>
	0	0	0	0
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		2 907	4 309	4 272
Общая площадь, %	<i>2050</i>	<i>3800</i>	<i>4000</i>	<i>12000</i>
		6%	6%	16%
Величина корректировки, руб.		169,0	270,0	672,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 076	4 579	4 944
Коммуникации (инженерное обеспечение), %	<i>Имеется возможность подключения</i>	<i>Имеется возможность подключения</i>	<i>Имеется возможность подключения</i>	<i>Имеется возможность подключения</i>
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 076	4 579	4 944
Наличие ж/д пункта, %	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 076	4 579	4 944
Категория земель и вид разрешенного использования, %	<i>земли населенных пунктов</i>	<i>нет данных</i>	<i>нет данных</i>	<i>нет данных</i>
	<i>для размещения и</i>	<i>под склады</i>	<i>под размещение</i>	<i>промышленного</i>



	обслуживания зданий по производству бытовой химии		торгово-складского и общественно-делового центра	назначения
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 076	4 579	4 944
<b>Итоговая скорректированная стоимость, руб./1 кв.м</b>		<b>3 076</b>	<b>4 579</b>	<b>4 944</b>
Размер всех корректировок по модулю		6%	6%	16%
Весовой коэффициент аналогов		17,22	15,94	6,35
		44%	40%	16%
Формула расчета		$C_{сравн} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * k_i}{\sum_{i=1}^n k_i}$		
Рыночная стоимость, руб./ 1 кв.м			3 983	
Общая площадь земельного участка, кв.м			2 050	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			<b>8 165 150</b>	

Вывод: Рыночная стоимость земельного участка на дату оценки составляет **8 165 150** руб.

### 13.2 Определение рыночной стоимости зданий

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Использование подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги:

- изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие девять основных параметров сравнения, по которым рекомендуется проводить корректировку в указанной последовательности: - отчуждаемые права собственности; - условия финансирования (оплаты) и налогообложения сделки; - условия продажи; - состояние рынка; - местоположение; - физические характеристики; - экономические характеристики; - способ использования; - дополнительные характеристики и компоненты, не связанные с недвижимостью.

При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

#### **Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 14 и 22, ФСО 7 22в)**

В качестве аналогов для объекта оценки для проведения прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже выбраны производственно-складские базы, имущественные комплексы, сопоставимые с объектом оценки по основным качественным и количественным характеристикам.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по объектам коммерческой недвижимости из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: АВИТО ([www.avito.ru](http://www.avito.ru)). Основным правилом выбора аналогов было выбор объектов производственно-складского, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

На момент проведения оценки мы выбрали для анализа несколько аналогов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки – производственно-складская недвижимость (имущественный комплекс), выставленная на продажу.

Таблица 13.5.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskov_kompleks_642276763">https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskov_kompleks_642276763</a>	<a href="https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_420373222">https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_420373222</a>	<a href="http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennogo-promyshlennogo-baza-promyshlennogo-982971.html">http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennogo-promyshlennogo-baza-promyshlennogo-982971.html</a>
Контактный телефон продавца		8916-918-20-05	8925-507-48-36	8(926) 771-30-83
Дата предложения	Дата оценки	09.03.2017	09.03.2017	09.03.2017
Адрес	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д. 11а	Московская область, Нахабино, ул. Институтская, дом 17А	Московская область, Нахабино	п. Нахабино Красногорского р-на в 14 км от МКАД по Волоколамскому шоссе.
Тип объекта	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс

Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Вид передаваемого права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.	1851,7	3 650,10	3 700,00	5 932,00
Наличие коммуникаций	Отапливаемое помещение , электроэнергия	Отапливаемое помещение , электроэнергия	Отапливаемое помещение , электроэнергия	Отапливаемое помещение , электроэнергия
Физическое состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Назначение частей производственного комплекса	94% производственно складское, 6% АБК	93% производственно складское, 7% АБК	100% производственно складское	53% производственно складское, 47% АБК
Стоимость, руб.		105 000 000,0	120 000 000,0	207 000 000,0
Площадь ЗУ под	2050	12 800	13 700	15 000
Доля ЗУ в составе комплекса	1,1	3,5	3,7	2,5

### **Последовательные корректировки**

1. **Передаваемые права.** На все объекты, выставленные на продажу, имелись полные права собственности. **Корректировка не применялась.**

2. **Условия финансирования** были однотипными. **Корректировка не применялась.**

3. **Время продажи.** Экспозиция объектов сравнения на рынке проходила в различные периоды, предшествующие дате оценки, но не более 6 месяцев. **Корректировка не применялась.**

4. **Условия продажи** (совершенная сделка или предложение – торг). Расчет корректировки проводился на основе «Справочника оценщика недвижимости» Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость Лейфер Л.А., 2016г. (стр. 158). Оценщик использовал корректировку на торг для универсальных производственно-складских объектов в размере **-12%**.

### **Независимые корректировки**

5. **Местоположение.** Ценность объекта определяется его местоположением. Местоположение объекта характеризуется множеством факторов: расположение относительно основных улиц микрорайона, близость транспортных и пешеходных потоков, близость остановок общественного транспорта (количество маршрутов и их загруженность) – все это в итоге определяет круг потенциальных клиентов для бизнеса, размещенного в данном месте.

Все подобранные объекты аналоги также как и объект оценки расположены в Московской области, Красногорский р-н, пос. Нахабино, как и все подобранные аналоги. Таким образом, корректировка на местоположение не требуется.

### **6. Корректировка на площадь**

Расчет корректировки производился согласно данным «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016. Стр.155. Площадь объекта оценки и всех подобранных объектов аналогов более 1000 кв.м., таким образом, корректировка не применялась.

7. **Корректировка на физическое состояние.** Корректировка производится исходя из стоимости текущего состояния объектов.

Физическое состояние объекта оценки оценивается как хорошее, в то время как состояние объектов аналогов оценивается как удовлетворительное. . Размер корректировки определялся на основе «Справочника оценщика недвижимости» Том 1. Часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016. Отношение удельной цены объекта в хорошем физическом состоянии к аналогичному объекту в удовлетворительном состоянии составляет 1,25. Тогда размер корректировки составит 25%.

8. **Корректировка на назначение частей производственного комплекса.** Объект оценки – это производственный комплекс состоящий на 94% из производственной части и на 6% - административно офисной. Доли частей объектов аналогов отличны от объектов оценки. Размер корректировки определялся на основе «Справочника оценщика недвижимости» Том 1. Часть I Производственно-складская

недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016. Стр.242. Отношение удельной цены административно-офисных помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет 1,54.

Назначение частей производственного комплекса	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Производственная часть	1739,4	3 378,20	3 700,00	3 151,00
Административная часть	112,3	271,9	0,00	2781
Доля производственной части	<b>0,9394</b>	<b>0,93</b>	<b>1,00</b>	<b>0,53</b>
Доля административной части	<b>0,0606</b>	<b>0,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,47</b>
Размер корректировки, %		<b>-2%</b>	<b>3%</b>	<b>-15%</b>

#### 9. Корректировка на плотность застройки.

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с различной долей площади земельного участка в составе комплекса. Величина денежной корректировки на долю площади земли рассчитана по следующей формуле:

$$Y = (ДЗ_{ОО} - ДЗ_{ОА}) * C_{ЗУ},$$

где:

Y – величина денежной корректировки на долю площади земли, руб./кв. м;

ДЗ<sub>ОО</sub> – доля площади земельного участка в составе объекта оценки;

ДЗ<sub>ОА</sub> – доля площади земельного участка в составе соответствующего объекта-аналога;

C<sub>ЗУ</sub> – стоимость 1 кв. м земельного участка, входящего в состав объекта оценки, руб. (расчет стоимости земельного участка представлен ниже).

Согласно приведенной формуле в стоимость объектов-аналогов внесены денежные корректировки на долю площади земли в расчете на 1 кв. м улучшений.

В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j \cdot C^{ОА}_j,$$

где C<sub>c</sub> – рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв.м;

N – количество объектов-аналогов;

j – порядковый номер объекта-аналога;

q<sub>j</sub> – весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;

C<sup>ОА</sup><sub>j</sub> – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов C<sup>ОА</sup><sub>j</sub> вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j-го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Весовые коэффициенты q<sub>j</sub> определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}$$

где q<sub>j</sub> – весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;

N – количество объектов-аналогов;

J – порядковый номер объекта-аналога;

A<sub>j</sub> – абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

Таблица 13.6

## Расчет стоимости методом прямого сравнения продаж

Элементы сравнения	Объекты -аналоги			
		1	2	3
Цена продажи, руб.		105 000 000	120 000 000	207 000 000
Общая площадь, кв.м.		3 650	3 700	5 932
Стоимость объекта , руб./кв.м.		28 766,3	32 432,4	34 895,5
<b>Последовательные корректировки</b>				
Передаваемые права,%	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		28 766,3	32 432,4	34 895,5
Условия финансирования,%	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		28 766,3	32 432,4	34 895,5
Время продажи, %	Дата оценки	09.03.2017	09.03.2017	09.03.2017
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		28 766,3	32 432,4	34 895,5
Условия продажи (торг), %	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
		-12%	-12%	-12%
Величина корректировки, руб.		-3 452,0	-3 891,9	-4 187,5
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		25 314,4	28 540,5	30 708,0
<b>Независимые корректировки</b>				
Местоположение, %	Московская обл.,Красногорский р-н, пос. Нахабино,ул. Парковая,д.11а	Московская область, Нахабино, ул. Институтская, дом 17А	Московская область, Нахабино	п. Нахабино Касногорского р-на в 14 км от МКАД по Волоколамскому шоссе.
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		25 314,4	28 540,5	30 708,0
Назначение частей здания,%	94% производственно складское, 6% АБК	93% производственно складское, 7% АБК	100% производственно складское	53% производственно складское, 47% АБК
		-2%	3%	-15%
Величина корректировки, руб.		-621,1	934,7	-4 741,9
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		24 693,3	29 475,2	25 966,1
Плотность застройки	1,1	3,5	3,7	2,5
Величина корректировки, %.		-38%	-36%	-18%
Величина корректировки, руб.		-9 557,9	-10 338,3	-5 662,1
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		15 135,4	19 136,9	20 304,0
Различие в площади, %	1851,7	3650,1	3700	5932
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		15 135,4	19 136,9	20 304,0
Физическое состояние, %	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
		25%	25%	25%

Величина корректировки, руб.		6 328,6	7 135,1	7 677,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		21 464,0	26 272,0	27 981,0
<i>Материал стен</i>	<i>кирпич</i>	<i>кирпич</i>	<i>кирпич</i>	<i>кирпич</i>
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		21 464,0	26 272,0	27 981,0
<i>Наличие отопления, %</i>	<i>Отапливаемое помещение, электроэнергия</i>	<i>Отапливаемое помещение, электроэнергия</i>	<i>Отапливаемое помещение, электроэнергия</i>	<i>Отапливаемое помещение, электроэнергия</i>
		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		21 464,0	26 272,0	27 981,0
<b>Итоговая скорректированная стоимость, руб./1 кв.м</b>		<b>21 464,0</b>	<b>26 272,0</b>	<b>27 981,0</b>
Сумма всех независимых корректировок по модулю		0,8	0,8	0,7
Весовые коэффициенты		0,3	0,3	0,4
Удельный вес в формировании итоговой рыночной стоимости, %.		32%	33%	35%
Формула расчета		$C_{сравн} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * k_i}{\sum_{i=1}^n k_i}$		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м</b>		<b>25 321,1</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>46 887 162,4</b>		
<b>Рыночная стоимость ЗУ, руб.</b>		<b>8 165 150,0</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета стоимости ЗУ</b>		<b>38 722 012,4</b>		

Для того чтобы из стоимости всего производственного комплекса выделить стоимость зданий необходимо выделить доли вклада отдельного здания в общую стоимость оцениваемого комплекса.

Доли зданий и сооружений определялись в результате оценки рыночной стоимости затратным подходом (см. раздел 12 данного отчета), таким образом был получен следующий результат:

Наименование	инв.№	Рыночная стоимость, рассчитанная по ЗП, руб	Доля по ЗП
Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а	72501	29 037 902	86%
Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а	72502	4 559 571	14%
<b>Итого</b>		<b>33 597 473</b>	

Рассчитав доли, можно просчитать стоимость зданий, рассчитанных по сравнительному подходу.

Наименование	инв.№	Доля по ЗП	Рыночная стоимость, рассчитанная по СП, руб
Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а	72501	86%	33 466 981
Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а	72502	14%	5 255 031
<b>Итого</b>			<b>38 722 012</b>

#### 14. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (ФСО 1 п.23г, ФСО 3 п.8к, ФСО 7 ч VIII)

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Анализируя применимость каждого метода для оценки объекта, Оценщик пришел к следующим выводам, отражающим достоверность использования каждого метода для определения итоговой стоимости:

Таблица 14.1

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	5	-
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	5	-
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	5	-
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	5	-
Итого сумма баллов для данного подхода	16	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
общее количество баллов	36		
Вес подхода	0,44	0,56	0,00

Таблица 14.2

#### Согласованная величина стоимости объекта оценки

Наименование	инв.№	СП	ЗП	ДП	Согласованная стоимость, руб	Согласованная рыночная стоимость, руб., после округления с НДС
Производственное здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1739,4 кв.м., инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а	72501	33 466 981	29 037 902	Не применялся	31 498 501	<b>31 499 000</b>
Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 112,3 кв.м., инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а	72502	5 255 031	4 559 571	Не применялся	4 945 938	<b>4 946 000</b>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии, общая площадь 2020 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский муниципальный район,	9030000 3	8 165 150	Не применялся	Не применялся	8 165 150	<b>8 165 000</b>



городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А, кадастровый номер:50:11:0030306:23						
Лифт, изготовитель: Могилевлифтмарш, тип: грузовой, модель ПГ-294-М	72503	Не применялся	309 533	Не применялся	309 533	<b>310 000</b>
Теплотрасса Парковая 11а	72507	Не применялся	668 829	Не применялся	668 829	<b>669 000</b>
<b>Итого</b>						<b>45 589 000</b>

#### Суждение оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененного подхода:

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины рыночной стоимости на дату осуществления фактической сделки. Согласно п.26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

На настоящий момент отсутствуют какие-либо расчетные модели, позволяющие количественно учесть фактор неопределенности и рассчитать возможные границы интервала рыночной стоимости, в то же время в отдельных публикациях<sup>11</sup> указывается на наличие «внутреннего» разброса цен на недвижимости – до 30% вследствие того, что рынок недвижимости не является совершенным. Таким образом, для целей настоящего отчета границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, определены как  $\pm 15\%$  от итогового значения рыночной стоимости, определенной в Отчете.

<sup>11</sup> How to Discredit Most Real Estate Appraisals in One Minute By Eugene Pasymowski, MAI Published in the TriState REALTORS® Commercial Alliance Newsletter Spring 2007, <http://www.tristaterca.com/tristaterca/>, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=1>  
Econometric Solutions for Real Estate Valuation Automated Valuation Models – Friend or Foe? By Eugene Pasymowski, MAI, RealStat®, Inc. (USA), <http://www.appraisalinstitute.org/ppc/abstract2.asp#ws1f1a>  
<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=3>

## 15. Заявление о проведенной оценке (Сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

- Исполнитель по Договору № 212 на проведение оценки от 27.02.2017г. (юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

С уважением,  
Оценщик ООО «Капитал-оценка»



/П.А. Красавин/

## 16. Перечень данных, используемых при проведении оценки, с указанием источников их получения

### 16.1. Нормативно-правовые материалы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. I – IV
2. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ
4. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 - ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей редакции)
5. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297);
6. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298);
7. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;
10. Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» от 26 июня 2013 года. Применяемые Стандарты и Правила НП СРО «СВОД»:
  - Стандарт 1 (Общие положения).
  - Стандарт 2 (общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).
  - Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости).
  - Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).
  - Стандарт 7 (Оценка недвижимости).

### 16.2. Методические материалы

11. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М. 2004г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие / Под ред. В. Рутгайзера. М., изд-во «Дело», 1998г.

### 16.3. Ресурсы СМИ

13. Интернет источники:

<a href="http://arn.ru">http://arn.ru</a>	<a href="http://www.rusbonds.ru">http://www.rusbonds.ru</a>
<a href="http://rerussia.ru">http://rerussia.ru</a>	<a href="http://www.cbr.ru/">http://www.cbr.ru/</a>
<a href="http://www.economy.gov.ru">http://www.economy.gov.ru</a>	<a href="http://www.raexpert.ru">http://www.raexpert.ru</a>
<a href="http://kredsovet.ru">http://kredsovet.ru</a>	<a href="http://metrosphera.ru/">http://metrosphera.ru/</a>
<a href="http://irr.ru">http://irr.ru</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>
<a href="http://www.ocenchik.ru">http://www.ocenchik.ru</a>	

## 17. Термины и определения

**Арендная плата** — плата, которую обязан своевременно вносить арендатор за пользование имуществом по договору аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (Гражданский кодекс РФ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ).

**Близость к объектам социально-бытовой сферы** (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): *хорошая* – в радиусе 1 км от объекта оценки есть не менее двух указанных объектов; *средняя* – в радиусе 1 км от объекта оценки есть хотя бы один указанный объект; *неудовлетворительная* – в радиусе 1 км от объекта оценки нет указанных объектов.

**Внешнее (экономическое) устаревание** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними (окружающей средой или местоположением) по отношению к рассматриваемому активу (МСО 2007).

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) — дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО № 1).

**Действительный валовой доход** — разность потенциального валового дохода и потерь от недозагрузки (недоиспользования актива) и неплатежей (Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

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

**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 (ФСО № 1).

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

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

**Износ накопленный** — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями (Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

**Итоговая стоимость объекта оценки** — стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1).

**Ликвидность имущества** — показатель, характеризующий то, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта (Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета Ассоциации Российских Банков от 02.04.2009 г.).

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** — расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (ФСО № 2).

**Метод оценки** — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

**Объект-аналог объекта оценки** — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1).

**Объекты оценки** — это 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 Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

**Ограничения (обременения)** — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других) (Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ).

**Основание для проведения оценки** — договор на проведение оценки объектов оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

**Оценочная деятельность** — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

**Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)** *плохая* - район с плохо развитой инфраструктурой; *хорошая* – район с хорошо развитой инфраструктурой; *отличная* - район с развитой инфраструктурой.

**Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):** плохая, удовлетворительная, хорошая, отличная.

**Период прогнозирования** — период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

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

**Результат оценки** — итоговая величина стоимости объекта оценки (ФСО № 2).

**Рыночная премия за риск** — разница между общей нормой прибыли на капитал и безопасной (безрисковой) ставкой (Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

**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 (ФСО № 2).

**Саморегулируемая организация оценщиков** — некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

**Сделки** — действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (Гражданский кодекс РФ, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ).

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки (ФСО № 1).

**Срок экспозиции объекта оценки** — срок, рассчитываемый с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО № 1).

**Ставка арендной платы** — удельная характеристика, определяемая как арендный доход, выраженный в денежных единицах за единицу времени и отнесенный к единице площади помещения (участка земли) (Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МСК», 2007).

**Ставка дисконтирования** — ставка, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

**Стандарты оценочной деятельности** — стандарты, определяющие требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности, подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

**Стоимость** — наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (ФСО № 2).

**Субъекты оценочной деятельности** — физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

**Транспортная доступность** (близость объекта оценки от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

**Физический износ** — потеря стоимости за счет естественных процессов старения в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, т.е. снижения физико-механических характеристик объекта (Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009).

**Цель оценки** — определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (ФСО № 2).

**Цена** — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная участниками в результате совершенной или планируемой сделки (ФСО № 1).

Копии документов, использованных при проведении оценки, устанавливающих  
количественные и качественные характеристики объекта оценки

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Красногорский филиал

Область, республика, край Московская обл.  
Район Красногорский р-н  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) пос. Нахабино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

Производственное здание

№ 11 А по улице (пер.) ул. Парковая Лит. 1Б, 1Б1, 1Б2

Инвентарный номер	091:029-2271
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 25 сентября 2008 г.  
дата обследования объекта в натуре

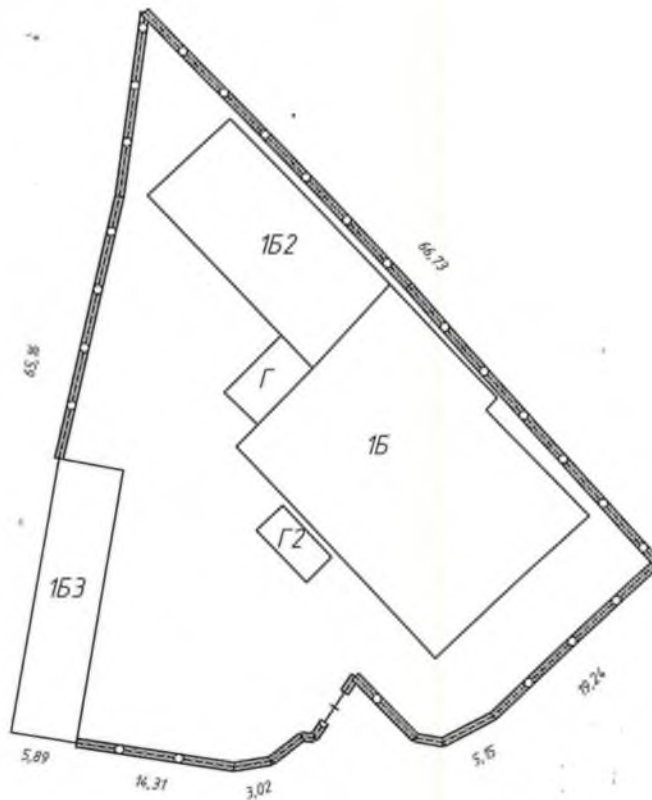


4923649





**ПЛАН**  
**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
Расположенного в пос. Нахабино  
ул. Парковая \_\_\_\_\_ Дом № 11а \_\_\_\_\_  
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ПОЛЬЗОВАНИИ \_\_\_\_\_



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
пл. участка по документам 2050 кв.м.  
по факт. использованию \_\_\_\_\_ кв.м.  
в т.ч. застроенная 740,7 кв.м.

**МАСШТАБ 1: 500**

На возведение или переоборудование  
Лит. 153. Г2  
(литера, квартира, комната)  
разрешение не предъявлено  
Дата 25.09.2008 Подпись Абрамов Р.В.

Копия изготовлена 01.10.2008  
Пр. составлению на 25.09.2008  
Копировал Абрамов Р.В.  
Проверил Никишина И.Г.



*Кутузова Г.Г.*

**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера 1Б ( основное стр. ) Год постройки 1979 Число этажей 2Литера 1Б1 ( подвал ) Год постройки - Число этажей 1Литера 1Б2 ( Постройка ) Год постройки 2003 Число этажей 3

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 7513 куб.мИтого общая площадь 1739,4 м<sup>2</sup>; из нее: \_\_\_\_\_лит. 1Б общая площадь 786,9 м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_лит. 1Б1 общая площадь 399,3 м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_лит. 1Б2 общая площадь 553,2 м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_из нее: Нежилые помещения: общая площадь 1739,4 м<sup>2</sup>,в том числе основная площадь жилых помещений 1352,2 м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь 387,2 м<sup>2</sup>.**Нежилые здания и помещения**

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
помещение	1739,4	1352,2	387,2
<b>Всего:</b>	<b>1739,4</b>	<b>1352,2</b>	<b>387,2</b>

## II. Техническое описание здания или его пристройки

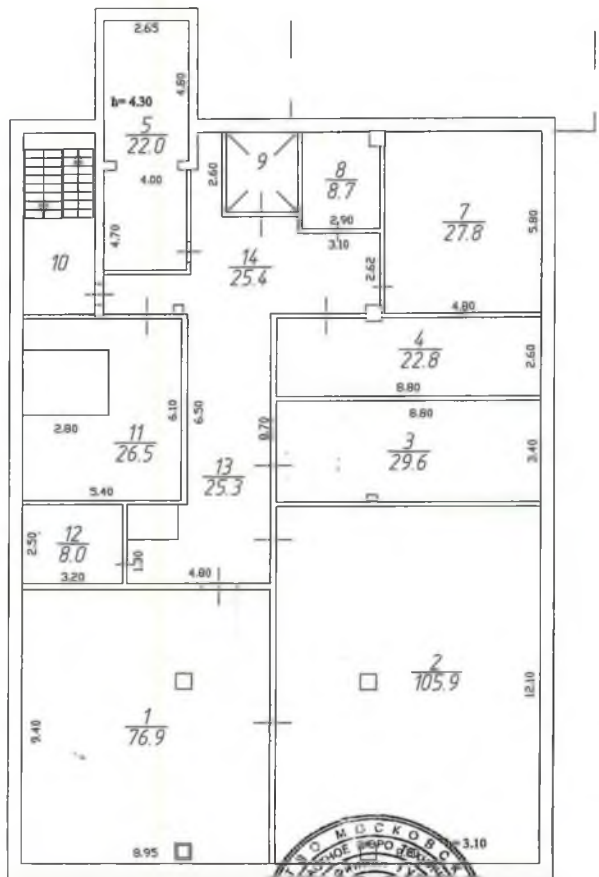
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера	Физический износ здания - <u>0</u> % Число этажей -
	Литера <b>1Б</b>	Физический износ здания - <u>15</u> % Число этажей <b>2</b>
1	Фундаменты	Кирпичный, ленточный, цоколь кирпичный
2	Стены	кирпичные, гипсолитовые
3	перекрытия	ж/бетонные
4	крыша	мягкое покр.
5	полы	бетонные, метлахская плитка
6	проемы	двойные створные, филенчатые
7	внутренняя отделка	оштукат., окраска
8	санэлектротех. устр.	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, вентиляция, гор. водоснабжение, лифты
9	прочие работы	имеются
	Литера <b>1Б1</b>	Физический износ здания - <u>15</u> % Число этажей <b>1</b>
1	Фундаменты	
2	Стены	кирпичные
3	перекрытия	ж/бет. плиты
4	крыша	
5	полы	метлахская плитка
6	проемы	филенчатые
7	отделочные работы	оштукатурено, окраска
8	электроосвещение	эл-во
9	прочие работы	имеются
	Литера <b>1Б2</b>	Физический износ здания - <u>0</u> % Число этажей <b>3</b>
1	Фундаменты	бетонный ленточный
2	Стены	пеноблок облиц. кирпичем
3	перекрытия	деревянные, ж/бет. плиты
4	крыша	железо
5	полы	бетонные, метлахская плитка
6	проемы	двойные, створные
7	внутренняя отделка	оштукат.
8	санэлектротех. устройства	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, вентиляция, гор. водоснабжение, лифты
9	прочие раб.	имеются

## 13. Техническое описание дворовых сооружений

Литера	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 Строения ЛИТ.  
 Находящегося в пос. Нахабино  
 ул. Парковая \_\_\_\_\_ № 11а  
 ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО \_\_\_\_\_

**ПОДВАЛ**



Лит.1Б1

**ЭКСПЛИКАЦИЯ  
 НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ И  
 ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

общая площадь	1739.4 м <sup>2</sup>
основная	1352.2 м <sup>2</sup>
вспомогательная	387.2 м <sup>2</sup>

**МАСШТАБ 1: 200**

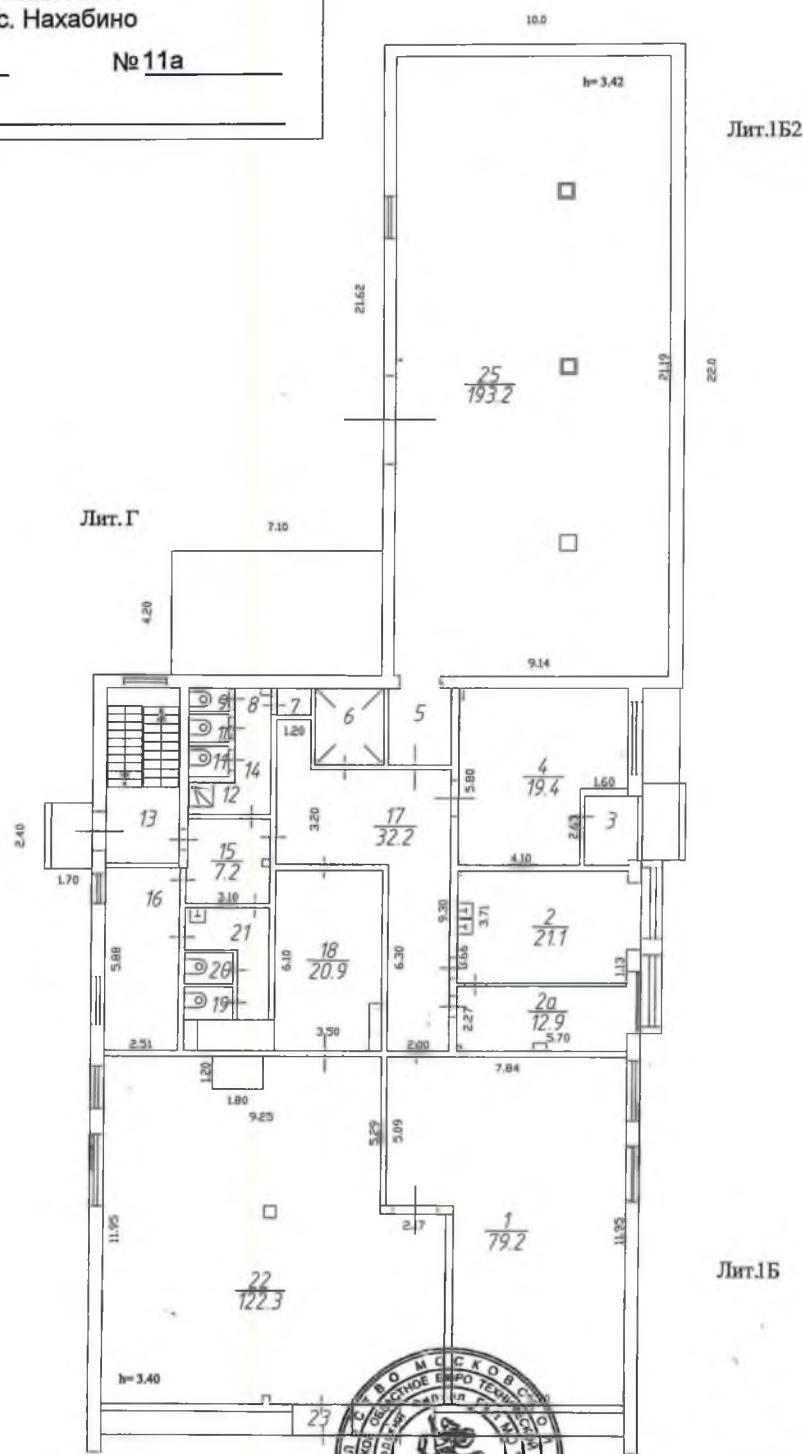


Копия Договора № 01.10.2008  
 № 25.09.2008  
 Копировал: Абрамов Р.В.  
 Проверил: Никишина И.Г.

Чутова Г.Г.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
Строения ЛИТ.  
Находящегося в пос. Нахабино  
ул. Парковая \_\_\_\_\_ № 11а  
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО \_\_\_\_\_

**1 ЭТАЖ**

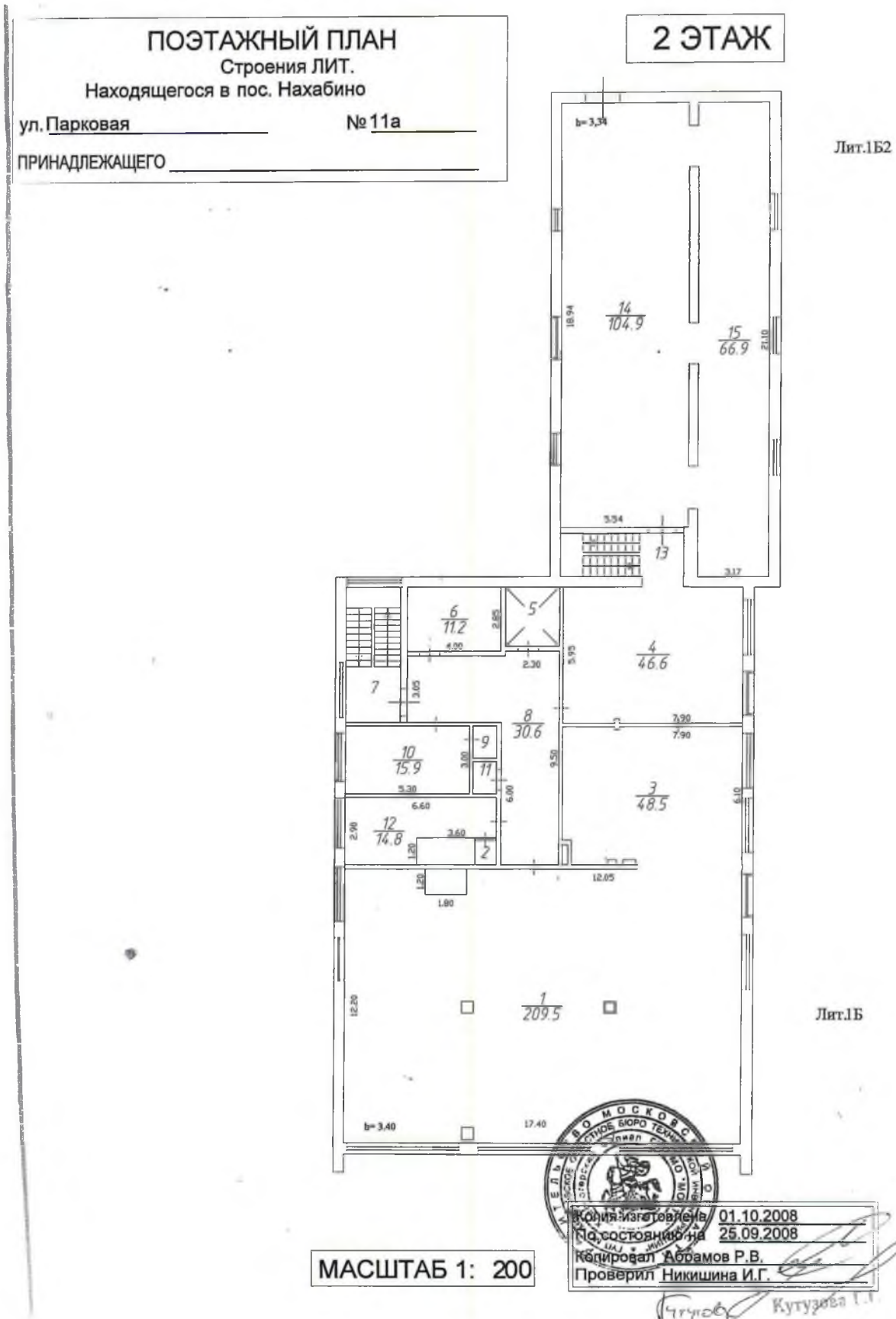


МАСШТАБ 1: 200



Копия изготовлена 01.10.2008  
По составлено на 25.09.2008  
Копировал Абрамов Р.В.  
Проверил Никишина И.Г.

*Никишина И.Г.*



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
Строения ЛИТ.  
Находящегося в пос. Нахабино  
ул. Парковая \_\_\_\_\_ № 11а \_\_\_\_\_  
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО \_\_\_\_\_

**3 ЭТАЖ**

Лит.1Б2



**МАСШТАБ 1: 200**



Копия подготовлена 01.10.2008  
По состоянию на 25.09.2008  
Копировал Абрамов Р.В.  
Проверил Никишина И.Г.

*Кутузова Г.И.*





**Экспликация**  
к поэтажному плану Производственное здание,

расположенного в городе (другом поселении) пос. Нахабино  
по улице (пер.) ул. Парковая  
дом № 11 А

Ли те ри	Этаж	№ по ме ще ния	№ по пла ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Само вольно
							основная	вспомо гательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1Б1	цок. этаж	1	1	цех		76,9	76,9		3,10	
1Б1	цок. этаж		2	цех		105,9	105,9			
1Б1	цок. этаж		3	склад		29,6	29,6			
1Б1	цок. этаж		4	склад		22,8	22,8			
1Б1	цок. этаж		5	компрес.	$4.80*2.65+2.83*3.27$	22,0		22,0	4,30	
1Б1	цок. этаж		7	мастерская		27,8	27,8		3,10	
1Б1	цок. этаж		8	склад		8,7	8,7			
1Б1	цок. этаж		9	лифт		6,0		6,0		
1Б1	цок. этаж		10	лестн. кл.		14,4		14,4		
1Б1	цок. этаж		11	боллерная		26,5		26,5		
1Б1	цок. этаж		12	подсобная		8,0		8,0		
1Б1	цок. этаж		13	коридор		25,3		25,3		
1Б1	цок. этаж		14	коридор	$35.1-2.92*3.34$	25,4		25,4		
1Б	1		1	цех		79,2	79,2		3,40	
1Б	1		2	раздевалка		12,9		12,9		
1Б	1		2	столовая		21,1	21,1			
1Б	1		3	тамбур		3,2		3,2		
1Б	1		4	цех		19,4	19,4			
1Б	1		5	коридор		5,0		5,0		
1Б	1		6	лифт		6,0		6,0		
1Б	1		7	подсобная		1,2		1,2		
1Б	1		8	подсобная		6,9		6,9		
1Б	1		9	туалет		1,3		1,3		
1Б	1		10	туалет		1,3		1,3		
1Б	1		11	туалет		1,3		1,3		
1Б	1		13	лестн. кл.		14,4		14,4		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
116	1	1	15	коридор		7,2		7,2	3,40	
116	1		16	кабинет		14,8	14,8			
116	1		17	коридор		32,2		32,2		
116	1		18	подсобная		20,9		20,9		
116	1		19	туалет		1,6		1,6		
116	1		20	туалет		1,6		1,6		
116	1		21	умывальная		8,3		8,3		
116	1		22	цех		122,3	122,3			
116	1		23	тамбур		1,7		1,7		
116	1		24	тамбур		1,7		1,7		
1162	1		25	склад		193,2	193,2		3,42	
116	2		1	цех		209,5	209,5		3,40	
116	2		2	подсобная		0,9		0,9		
116	2		3	цех		48,5	48,5			
116	2		4	цех		46,6	46,6			
116	2		5	лифт		6,2		6,2		
116	2		6	вент. кам.		11,2		11,2		
116	2		7	лестн. кл.		14,4		14,4		
116	2		8	коридор		30,6		30,6		
116	2		9	подсобная		1,4		1,4		
116	2		10	кабинет		15,9	15,9			
116	2		11	подсобная		1,4		1,4		
116	2		12	бытовка		14,8		14,8		
1162	2		13	лестн. кл.		11,1		11,1	3,34	
1162	2		14	цех		104,9	104,9			
1162	2		15	цех		66,9	66,9			
1162	3		1	лестн. кл.		10,8		10,8	2,62	
1162	3		2	кабинет		16,1	16,1			
1162	3		3	кабинет		23,2	23,2			
1162	3		4	коридор		12,2		12,2		
1162	3		5	коридор		3,6		3,6		
1162	3		6	кабинет		20,0	20,0			
1162	3		7	кабинет		14,9	14,9			
1162	3		8	лаборат.		5,9	5,9			
1162	3		9	лаборат.		6,1	6,1			
1162	3		10	лаборат.		27,6	27,6			
1162	3		11	лаборат.		14,9	14,9			
1162	3		12	лаборат.		9,5	9,5			
1162	3		13	умывальная		3,0		3,0		
1162	3		14	туалет		1,5		1,5		
1162	3		15	туалет		1,5		1,5		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	3	1	16	душ		6,3		6,3	2,62	
					Итого помещение 1	1739,4	1352,2	387,2		
					<b>Итого:</b>	<b>1739,4</b>	<b>1352,2</b>	<b>387,2</b>		
<b>Итого по этажу цокольный этаж</b>						<b>399,3</b>	<b>271,7</b>	<b>127,6</b>		
<b>Итого по этажу 1</b>						<b>578,7</b>	<b>450,0</b>	<b>128,7</b>		
<b>Итого по этажу 2</b>						<b>584,3</b>	<b>492,3</b>	<b>92,0</b>		
<b>Итого по этажу 3</b>						<b>177,1</b>	<b>138,2</b>	<b>38,9</b>		
<b>Итого по зданию (строению)</b>						<b>1 739,4</b>	<b>1 352,2</b>	<b>387,2</b>		

### III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	1739,8
канализация	1739,8
отоп. центр. от ТЭЦ на твердом топливе	1739,8
горячее водоснабжение центральное	1739,8
электричество	1739,8

### IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лиterra)
1	2	3	4
24.01.2006	Общество с ограниченной ответственностью "БИОГАРД"	Договор №1-Н купли-продажи недвижимого имущества от 20.04.2000 г. Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 15.11.2004г. утвержденный Постановлением Главы Красногорского района Московской области №2485/11 от 17.11.2004г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-11/008/2005-367 от 26.10.2006г. , выдано Красногорским отделом Главного управления федеральной регистрационной службы по Московской области.	1

### V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г.

70 183,00 руб.

### Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Иное выдано свидетельство на Лит. А, А1, А2 соответствует лит. 1Б, 1Б1, 1Б2.

На объект общей площадью 1739,80 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права №50-50-11/008/2005-367 от 26.10.2006г. Общая площадь изменилась на 1739,4 кв.м за счет уточнения размеров.

Справка о балансовой стоимости не предъявлена.

Паспорт изготовлен 2 Октябрь 2008 г.

Исполнил Абрамов Р.В.

Проверил Никишина И.Г.

Паспорт выдан " 02 " 10 2008 г.

Директор филиала

Сатурова Н.И.

Сатурова Н.И.

Кутузова Г.Г.





Итого, пронумеровано  
и скреплено печатью  
Красногорского филиала  
ГУП МО «МОБТИ»  
на 14 листах  
Дата 02.10.08  
Директор филиала  
Н.И. Сагурова

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*Административно-производственный корпус*


наименование объекта недвижимого имущества

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Красногорский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Нахабино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Парковая
Номер дома	11	
Номер корпуса	А	
Номер строения		
Литера	1Б3	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	091:029-2390	

Технический паспорт составлен по состоянию на

20 октября 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Красногорский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Коклин Г.М.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9



**3. Общие сведения о здании**

Наименование Административно-производственный корпус  
 Год завершения строительства 1979  
 Год ввода в эксплуатацию ---  
 Материал стен стены- кирпичные, перегородки- кирпичные и деревянные  
 Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---  
 Строительный объем 555 куб.м  
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 112,3 кв.м  
 Площадь застройки 150,1 кв.м  
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
 расположено здание ---

**3.1. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.  
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
 (для физических лиц) --- руб.

**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)**

Сведений не имеется

**3.4. Примечание**

Вид "Здание: Мебельный магазин" изменено на вид "административно-производственный корпус" согласно решения Администрации Красногорского муниципального района от 05.10.2011 г.

## 4. Состав объекта

№ инвентарного листа	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 20 октября 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
153	Административно-производственный корпус	1979		



### 5. Ситуационный план

административно-производственный корпус

Лист 1. Всего листов 1



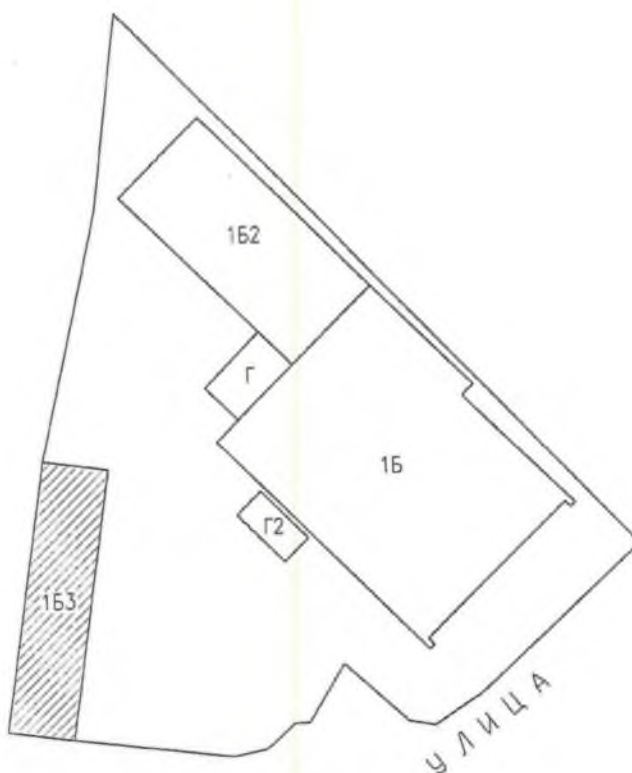
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Павлов Н.В.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Коклин Г.М.	<i>[Handwritten Signature]</i>

### 6. План объекта


административно-производственный корпус

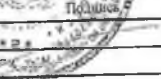
Лист 1. Всего листов 1

М 1:500



Условные обозначения:

 - объект входящий в состав технического паспорта

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Павлов Н.В.		Коклин Г.М.	

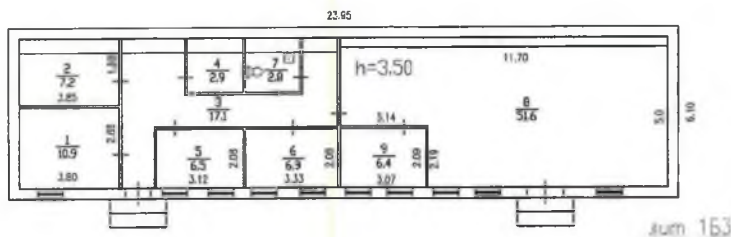


### 7. План этажей здания

административно-производственный корпус

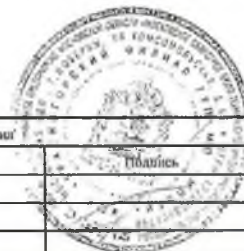
Лист 1

Всего листов 1



Лист 153

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Павлов Н.В.		Коклин Г.М.	



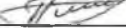

## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	
БЗ	1	1	1	кабинет	10,9	3,50	
БЗ			2	кабинет	7,2		
БЗ			3	коридор	17,1		
БЗ			4	кладовая	2,9		
БЗ			5	кабинет	6,5		
БЗ			6	кабинет	6,9		
БЗ			7	санузел	2,8		
БЗ			8	пункт приема пиши	51,6		
БЗ			9	кабинет	6,4		
				<i>Всего:</i>	<i>112,3</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Объект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
	2	3	4
Общество с ограниченной ответственностью «БНОГАРД»	индивидуальная	Договор № 1-Н купли-продажи недвижимого имущества от 20.04.2000г Свидетельство о государственной регистрации права повторное, взамен свидетельства: серия 50 АЖ № 924418, дата выдачи 04.08.2005 г. от 02.06.2009 г., № 50-01.11-5.2000-119.1, выдано Красногорским отделом Главного управления федеральной регистрационной службы по Московской области.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Павлов Н.В.		Коклин Г.М.	







Протокол, пронумеровано и сериально  
визировано на \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_  
августа  
Руководитель комплексной  
Противодействие группы  
Деловского отдела Криминального  
Финансовый УП МО «МОБЭИ»



ДОГОВОР №. 1-Н  
купли-продажи недвижимого имущества

г. Москва

20 апреля 2000г.

Закрытое акционерное общество «Дагожил», именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице Генерального директора Смирнова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД», именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице Генерального директора Названовой Ольги Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец продает, а покупатель покупает недвижимое имущество общей площадью 1316 кв.м. (одна тысяча триста шестнадцать кв.м.), в следующем составе:

- Мебельный магазин, 1-этажный, общая площадь 121,90 кв.м., инв.№ 2390, лит. А, объект №1;
- Торговый центр, 2 - этажный, общая площадь 1194,10 кв.м., инв.№ 2271, лит. А,а, объект №2;

Указанное недвижимое имущество находится по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Парковая.

Здания расположены на земельном участке, документы на который у продавца отсутствуют.

1.2. Помещение принадлежит Продавцу по праву собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия АБ № 0785543 и Свидетельством о государственной регистрации права серия АВ № 0785542, выданными Московской областной регистрационной палатой 05 апреля 2000г.

1.3. Продавец гарантирует, что до совершения настоящего договора указанное в п. 1.1 Помещение никому другому не продано, не заложено, в споре под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена, уплаченная Покупателем Продавцу за приобретенное имущество, указанное в п.1.1 настоящего Договора, составляет 105 000 руб. в том числе НДС 17 500 (сто пять тысяч рублей в том числе НДС семнадцать тысяч пятьсот рублей).

Указанная цена установлена соглашением сторон настоящего Договора, является окончательной и изменениям не подлежит.

2.2. Продавец несет все расходы, связанные с оформлением настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

Настоящие расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 настоящего Договора и уплачиваются по мере необходимости и своевременно.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

4.1. Продавец обязан в 20 дневный срок, с момента подписания настоящего Договора, указанное в п.1.1 недвижимое имущество передать Покупателю по Акту сдачи-приемки.

4.2. Акт сдачи-приемки основных средств подписывается уполномоченными представителями сторон.

5. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. Право собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего договора и указанное в п.1.1 возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности.

5.2. Риск случайной гибели или порчи имущества до момента, определенного в п.5.1 настоящего договора лежит на Продавце.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Продавец обязан:

6.1.1. Передать Покупателю в его собственность без каких-либо изъятий недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего договора и указанное в п. 1.1 настоящего Договора.

6.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания акта сдачи-приемки, а также предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности и оформления прав землепользования.

6.1.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, включая непредвиденные расходы.

6.2. Покупатель обязан:

6.2.1. Оплатить выкупленное имущество в полном объеме (п. 2.1 настоящего договора) путем безналичного перечисления на р/с Продавца, либо путем передачи (по согласованию с Продавцом) Продавцу иного имущества, ценных бумаг или иным законным способом в течение 20-ти дней со дня подписания настоящего договора.

6.2.2. Принять имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, его изменение или расторжение в одностороннем порядке, виновная сторона возмещает другой стороне убытки в размере 100% от цены настоящего договора (п. 2.1 договора).

7.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Изменения условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение возможно только при письменном соглашении сторон.

9.2. Все дополнения и изменения к настоящему договору должны быть составлены письменно и подписаны обеими сторонами.

Настоящий Договор составлен в 3(трех) экземплярах по одному для каждой из сторон и один для регистрационной палаты.

ПРОДАВЕЦ:

ЗАО "Дагожил"  
ИНН 7701139035  
Юр. Адрес: 107078 г.Москва,  
Ул.Новобасманная, д.20, стр.2.  
ОКОНХ 71500 ОКПО 44501051  
Р/с 40702810300010000025  
КБ «РАТИБОР-БАНК»  
Доп. Офис «На Спартаковской»  
К/с 30101810600000000274  
БИК 044583274



И.Смирнов/

ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «БИОГАРД»  
ИНН 7726295678  
Юр. Адрес: 113405 г.Москва  
Варшавское ш., д.125, стр.18  
ОКОНХ 13190 ОКПО 32620491  
р/с 40702810600002383980  
КБ «Содбизнесбанку»  
отделение «Жамовники»  
к/с 30101810500000000662  
БИК 044583662



М.П.

Московская областная  
регистрационная палата  
Свидетельство

о государственной регистрации прав

собственности 50-05/11-52/00

Серия АБ Номер 0344772

18 15 июля 2008

32620491

Регистратор

Подпись

№ 11

Московская областная  
регистрационная палата  
Свидетельство

о государственной регистрации прав

собственности 50-05/11-52/00

Серия АБ Номер 0344772

18 15 июля 2008

32620491

Регистратор

Подпись

№ 11

**АКТ**  
сдачи-приемки недвижимого имущества  
к ДОГОВОРУ от 20 апреля 2000 г. № 1-Н  
купли-продажи недвижимого имущества

г. Москва

20 апреля 2000г.

Закрытое акционерное общество «Дагожилъ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Смирнова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Названовой Ольги Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о следующем:

1. В соответствии с заключенным Договором от 20 апреля 2000г. № 1-Н купли-продажи недвижимого имущества, Продавец передал, а Покупатель принял недвижимое имущество общей площадью 1316 кв.м. (одна тысяча триста шестнадцать кв.м.), в следующем составе:

- Мебельный магазин, 1-этажный, общей площадью 121,90 кв.м, инв. № 2390, лит. А, объект № 1, расположенный по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, п. Нахабино, ул. Парковая;

- Торговый центр, 2-этажный, общей площадью 1194,10 кв.м, инв. № 2271, лит. А, а, объект № 2, расположенный по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, п. Нахабино, ул. Парковая.

2. Продавец передал указанное недвижимое имущество в технически исправном состоянии и в соответствии с требованиями эксплуатации.

3. Стороны не имеют претензий друг к другу.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

Продавец:  
ЗАО «Дагожилъ»

  
Смирнов /  


Покупатель:  
ООО «БИОГАРД»

  
Ю. Названова /  


ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 31.01.2014№ 11/004/2014-163

На основании запроса от 28.01.2014 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0020104:3425
наименование объекта:	Административно-производственный корпус
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	112,3 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 091:029-2390, литер 1Б3
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Парковая, д.11а
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "БИОГАРД", ИНН: 7726295678
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-01.11-5.2000-119.1 от 15.06.2000
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	27.01.2014
номер государственной регистрации:	50-50-11/145/2013-076
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2014 по 19.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный Коммерческий Банк "АБСОЛЮТ БАНК" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736046991
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) от 25.12.2013 №128/1-13
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	27.01.2014
номер государственной регистрации:	50-50-11/141/2013-158
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2014 по 19.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный Коммерческий Банк "АБСОЛЮТ БАНК" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736046991
основание государственной регистрации:	Договор залога (об ипотеке) от 25.12.2013 №128-13
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права и требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Борисова Оксана Владимировна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. 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" изложение сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, наименование должности лица, осуществляющего государственную регистрацию)

(подпись, М.П.)



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. 1.1. ст. 6).



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 26.07.2014

№ 11/033/2014-211

На основании запроса от 22.07.2014 г., поступившего на рассмотрение 22.07.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0020104:4157
наименование объекта:	Производственное здание
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	1739,4 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв № 091-029-2271, литер 1Б, 1Б1, 1Б2
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Парковая, д.11а
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "БИОГАРД", ИНН: 7726295678
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-50-11/008/2005-367 от 12.04.2005
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	27.01.2014
номер государственной регистрации:	50-50-11/141/2013-158
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2014 по 19.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный Коммерческий Банк "АБСОЛЮТ БАНК" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736046991
основание государственной регистрации:	Договор залога (об ипотеке) от 25.12.2013 №128-13
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	27.01.2014
номер государственной регистрации:	50-50-11/145/2013-076
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2014 по 19.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный Коммерческий Банк "АБСОЛЮТ БАНК" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736046991
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) от 25.12.2013 №128/1-13
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Крюкова Оксана Владимировна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. 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 настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Специалист-эксперт государственного кадастра недвижимости

Белявская Н. В.

(подпись, 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)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИУПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМДата 27.01.2014№ 11/003/2014-246

На основании запроса от 23.01.2014 г., поступившего на рассмотрение 23.01.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0030306:23	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии	
площадь объекта:	2050 кв.м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Парковая, д.11а	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "БИОГАРД", ИНН: 7726295678
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 50-50-11/054/2012-302 от 19.06.2012
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6. Правопризнания:	представлены документы на государственную регистрацию: сделки – договора ипотеки, сделки – договора ипотеки	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

Выписка выдана: Борисова Оксана Владимировна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. 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 настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Зотова М. 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)



Федеральный паспорт земельного участка  
"03" июня 2014 г. № МО-14/ЭВ-843419

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" июня 2014 г. № МО-14/ЭВ-843419

1	Кадастровый номер: 50:11:0030306.23	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала: 50:11:0030306				
5	Общие сведения	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.06.2001			
7	Предельные номера: —				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии				
11	Площадь: 2050 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 7755109				
Сведения о правах:					
Правообладатель		Вид права		Особые отметки	
Общество с ограниченной ответственностью "БИОГАРД"		Собственность		—	
				Документ	
				—	
14	Особые отметки: Сведения о зонах прилегают на листе № 2				
15	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

Начальник Красногорского отдела  
(наименование должности)

С. А. Гавридан  
(инициалы, фамилия)

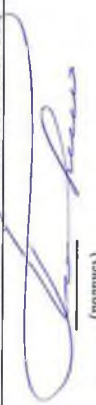


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"03" июня 2014 г. № МО-14/ЭВ-843419

КП.1

1		Кадастровый номер: <u>50:11:0030306.23</u>	2	Лист № <u>2</u>	3	Всего листов: <u>6</u>
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий						
№ п/п.		Описание зоны				
1		2				
14	1	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона газовой распределительной сети от ГРС "Снегири", 50.00.2.4, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Распоряжение "Об утверждении границы охранной зоны газораспределительной сети, расположенной в Истринском и Красногорском муниципальных районах" от 24.10.2011 № 219-РМ, Распоряжение "О внесении изменения в распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области от 24.10.2011 № 219-РМ. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона газовой распределительной сети от ГРС "Снегири", 50.00.2.4, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Распоряжение "Об утверждении границы охранной зоны газораспределительной сети, расположенной в Истринском и Красногорском муниципальных районах" от 24.10.2011 № 219-РМ, Распоряжение "О внесении изменения в распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области от 24.10.2011 № 219-РМ" от 24.04.2012 № 102-РМ.				

Начальник Красногорского отдела  
(наименование должности)



С. А. Гавриладзе  
(инициалы, фамилия)

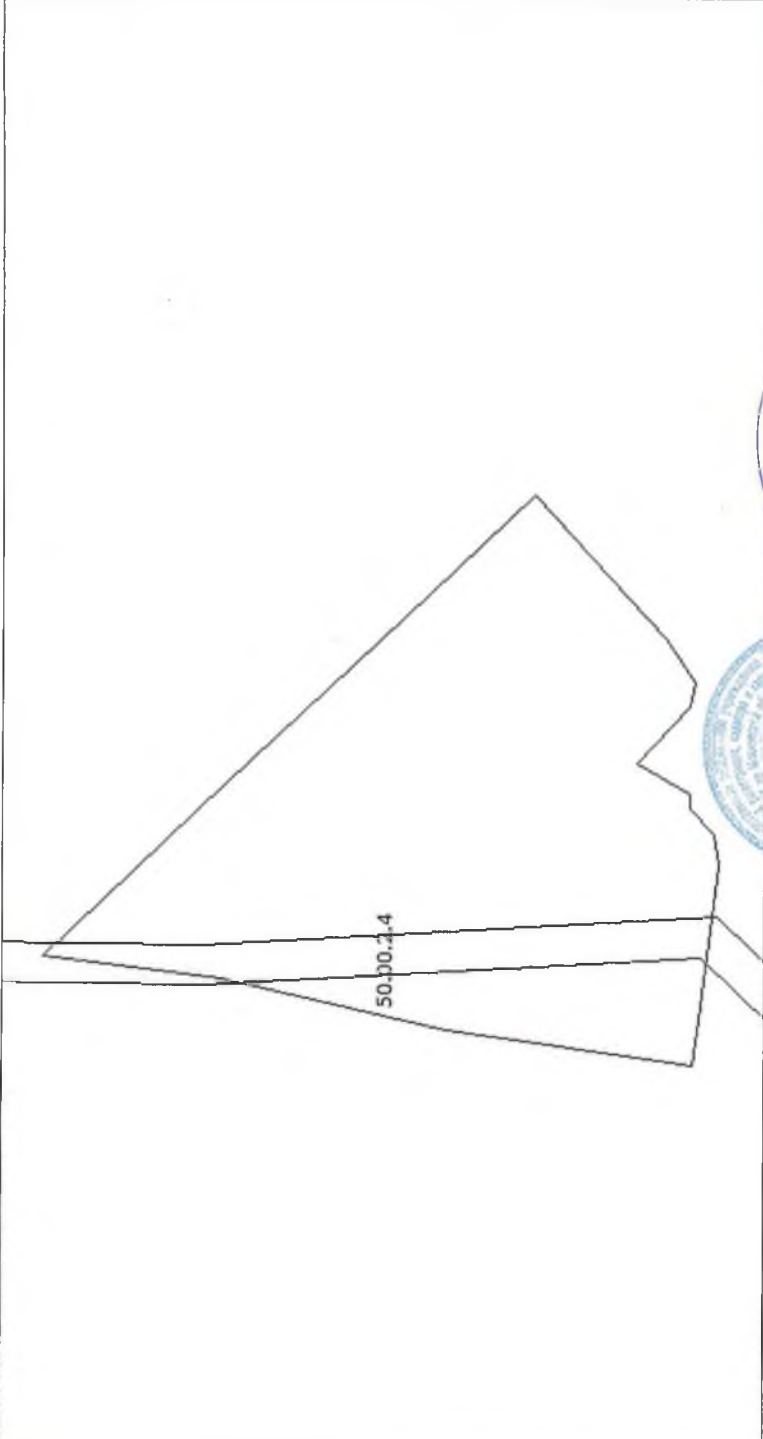
(подпись)


МП



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"03" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-843419

1	2	3	4	5
Кадастровый номер: 50:11:0030306:23	Лист № 3	3	Всего листов: 6	
<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>				
4				
5	Масштаб 1:600			Условные знаки: —



С. А. Гавриладзе  
(инициалы, фамилия)

М.П. \*  
(подпись)

Начальник Красноярского отдела  
(наименование должности)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"03" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-843419

КП.3

1		Кадастровый номер: 50:11:0030306:23		2	Лист № 4	3	Всего листов: 6
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	2	3	4	5			
4	1	741	Занята объектом недвижимости: Занята производственным зданием.	—			
	2	143	Занята объектом недвижимости: Занята Административно-производственным корпусом	—			
	3	весь	Ипотека	Акционерный Коммерческий Банк "АБСОЛЮТ БАНК" (Закрытое акционерное общество)			
	4	весь	Ипотека	Акционерный Коммерческий Банк "АБСОЛЮТ БАНК" (Закрытое акционерное общество)			


**Начальник Красноярского отдела**  
(наименование должности)



**С. А. Гаврилин**  
(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)



КП.4	КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА "03" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-843419	1	Кадастровый номер: 50:11:0030306:23 План (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 6	3	Всего листов: 6
<p style="text-align: center;">Учетный номер части: 50:11:0030306:23/3</p> 							
5 Масштаб 1:300							



С.А. Гаврилин  
(инициалы, фамилию)

Начальник Красноярского отдела  
(наименование должности)

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Московской области  
№ 50  
19.05.2012



ДОГОВОР № 72-2012

купли-продажи земельного участка

Город Красногорск Московская область

05 мая две тысячи двенадцатого года

Настоящий Договор купли - продажи земельного участка, именуемый в дальнейшем Договор, составлен в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», Уставом Красногорского муниципального района; на основании постановления Администрации Красногорского муниципального района Московской области от 09.04.2012 № 654/4 «О предоставлении ООО «БИОГАРД» в собственность за плату земельного участка площадью 2050 кв.м., расположенного в Московской области, Красногорском муниципальном районе, городском поселении Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11 А».

**Администрация Красногорского муниципального района**, свидетельство от 26.08.2002 серия 50 № 000831369 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 выдано инспекцией МНС России по г. Красногорск Московской области, ОГРН 1025002864710, свидетельство от 19.12.2005 серия 50 № 008203991 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области, ИНН 5024002077, КПП 502401001, адрес (местонахождение): Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, д. 4, от имени Красногорского муниципального района, действующего на основании Устава, зарегистрированного в Управлении министерства юстиции Российской Федерации по Московской области 27.11.2008 № RU505050002008001, в лице Караулова Юрия Валентиновича, 20 мая 1949 года рождения, место рождения - г. Красноярск, пол - мужской, паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 03 № 848355, выдан 30.09.2002 РОВД «Южное Тушино» г. Москвы, действующего по доверенности Главы Красногорского муниципального района Московской области Рассказова Бориса Егоровича от 11.01.2012, зарегистрированной за номером 1.2.5/100, именуемая в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД»**, ИНН 7726295678, КПП 772201001, ОГРН 1027739774391, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о

юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. серия 77 № 007107790 выдано 15 декабря 2002 года в Межрайонной инспекции МНС России № 39 по г. Москве, ОГРН 1027739774391, адрес местонахождения: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 70, кор. 2, именуемое в дальнейшем **Покупатель**, в лице **Генерального директора** Родионова Виктора Александровича, гражданина Российской Федерации, пол муж. (паспорт серия 4501 № 554988 выдан 11.01.2002 года ОВД «Солнцево» города Москвы, код подразделения 772-036, место рождения: г. Красноармейск Московской обл., дата рождения 03.05.1970, зарегистрированного по адресу: г. Москва, Солнцевский проспект, д.5, корп. 1, кв. 93), действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

## Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** передает, а **Покупатель** принимает в собственность земельный участок, с кадастровым номером **50:11:0030306:23**, площадью **2050 (две тысячи пятьдесят)** квадратных метров, расположенный в Московской области, Красногорском муниципальном районе, городском поселении Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А, категория земель - «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии» в границах Кадастрового паспорта земельного участка (Приложение № 1 к настоящему Договору), именуемый в дальнейшем **Земельный участок**.

1.2. В настоящее время данный земельный участок принадлежит **Покупателю** на праве аренды согласно договору аренды земельного участка от 26.09.2001 № ю-10/2001, заключенному между Нахабинской территориальной поселковой Администрацией и ООО «БИОГАРД», дополнительному соглашению от 21.10.2009 № 381 к договору аренды земельного участка от 26.09.2001 № ю-10/2001, заключенному между Администрацией Красногорского муниципального района и ООО «БИОГАРД», дополнительному соглашению от 28.11.2011 № 728 к договору аренды земельного участка от 26.09.2001 № ю-10/2001, заключенному между Администрацией Красногорского муниципального района и ООО «БИОГАРД», именуемые в дальнейшем **Договор аренды**.

1.3. На земельном участке расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие **Покупателю** на праве собственности: свидетельство от 30.11.2011 серия 50-АГН 000185 о государственной регистрации права собственности ООО «БИОГАРД» на административно-производственный корпус, свидетельство от 02.06.2009 серия 50-НГН 573784 о государственной регистрации права собственности ООО «БИОГАРД» на производственное здание.

## Статья 2. ЦЕНА ДОГОВОРА и ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Земельного участка установлена в соответствии с пунктом 2. постановления Администрации Красногорского муниципального района Московской области от 09.04.2012 № 654/4 «О предоставлении ООО «БИОГАРД» в собственность за плату земельного участка площадью 2050 кв.м., расположенного в Московской области, Красногорском муниципальном районе, городском поселении Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11 А» и составляет **672054 (шестьсот семьдесят две тысячи пятьдесят четыре) рубля.**

2.2. Оплата цены Земельного участка осуществляется путем перечисления денежных средств **Покупателем** за Земельный участок по цене, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, единовременно на счет: Получатель ИНН 5024002077, КПП 502401001 УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района); банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001, р/с 40101810600000010102, ОКАТО 46223554000, КБК 912 114 06013 10 0000 430.

Датой оплаты цены Земельного участка считается дата поступления соответствующих денежных средств, указанных в пункте 2.1 настоящего Договора, на счет, указанный в данном пункте Договора.

2.3. Перечисление **Покупателем** денежных средств за Земельный участок осуществлено до подписания Сторонами настоящего Договора на счет, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора.

## Статья 3. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1. Переход права собственности на Земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

3.2. Земельный участок считается переданным **Продавцом Покупателю** и принятым **Покупателем** с момента государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору без оформления акта приема-передачи Земельного участка.

3.3. Право собственности на Земельный участок возникает у **Покупателя** после полной оплаты цены Земельного участка в размере и в порядке, установленном статьей 2 настоящего Договора, с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

3.4. **Покупатель** не вправе отчуждать приобретаемый в соответствии с условиями настоящего Договора Земельный участок до момента перехода к нему права собственности.





#### Статья 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 4.1. Покупатель обязуется:

4.1.1. Полностью оплатить цену Земельного участка в размере, в порядке и в сроки, установленные статьей 2 настоящего Договора.

4.1.2. Письменно в десятидневный срок уведомлять **Продавца** об изменении своих реквизитов, а также о смене руководителя **Покупателя**.

4.1.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней после полной оплаты цены Земельного участка предоставить **Продавцу** следующие документы, подтверждающие такую оплату и именуемые в дальнейшем **Документы об оплате Земельного участка**: заверенную печатью банка **Покупателя** копию соответствующего платежного поручения и выписку по лицевому счету **Покупателя**, подписанную главным бухгалтером банка **Покупателя** и заверенную печатью банка **Покупателя**.

4.1.4. В течение 14 (четырнадцать) календарных дней после получения от **Продавца** документов, указанных в пункте 4.2.1 настоящего Договора, направить их в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.5. В течение 7 (семи) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок по настоящему Договору предоставить **Продавцу** копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на Земельный участок.

##### 4.2. Продавец обязуется:

4.2.1. В течение 7 (Семи) рабочих дней после подписания настоящего Договора, передать **Покупателю** документы, необходимые для государственной регистрации перехода к **Покупателю** права собственности на Земельный участок.

4.2.2. При получении сведений об изменении реквизитов счета для оплаты цены Земельного участка, указанных в пункте 2.2 настоящего Договора, письменно в десятидневный срок уведомить о таком изменении **Покупателя**.

4.3. Права, обязанности и ответственность Сторон, не предусмотренные настоящим Договором, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

#### Статья 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. **Продавец** не несет ответственности за недостоверность сведений, представленных ему **Покупателем** или иными органами и организациями, в том числе сведений, вошедших в настоящий Договор, включая приложения к нему.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Покупателем** условий настоящего Договора, он уплачивает неустойку в размере 5 (пяти) процентов от цены Земельного участка по Договору.

5.3. Уплата неустойки не освобождает **Покупателя** от исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.4. Расторжение настоящего Договора не освобождает **Покупателя** от уплаты неустойки, в случае, если расторжение произведено вследствие нарушения **Покупателем** своих обязанностей по настоящему Договору.

5.5. В случае расторжения настоящего Договора по вине **Покупателя** затраты, связанные с использованием Земельного участка, возмещению не подлежат.

5.6. В случае расторжения настоящего Договора **Стороны** не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими до момента расторжения Договора.

#### **Статья 6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, УРЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ**

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует вплоть до полного выполнения Сторонами своих обязанностей либо до его расторжения.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из Сторон, в том числе в связи с неоплатой или не полной оплатой **Покупателем** цены Земельного участка.

6.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе выполнения сторонами условий настоящего Договора, будут разрешаться посредством проведения переговоров между Сторонами, а при невозможности урегулирования разногласий путем переговоров Стороны передадут их на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

#### **Статья 7. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

7.1. Продавец передает, а **Покупатель** принимает согласно условиям настоящего Договора Земельный участок, свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

7.2. Земельный участок, приобретаемый в собственность **Покупателем**, на дату заключения настоящего Договора обременен правом аренды в пользу **Покупателя** в соответствии с Договором аренды и Кадастровым паспортом земельного участка (Приложение № 1 к настоящему Договору).

Договор аренды считается расторгнутым Сторонами с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок.

### Статья 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

Приложение № 1: Кадастровый паспорт земельного участка от 11.11.2011 № МО-11/ЗВ/1-661895 на 5 (пяти) листах.

8.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых будет храниться у **Продавца**, один в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области, и один у **Покупателя**.

### Статья 9. Реквизиты Сторон

#### Продавец:

Адрес местонахождения: 143400, Московская область, г.Красногорск, ул.Ленина, д.4

Почтовый адрес: 143400, Московская область, г.Красногорск, ул. Ленина, д.4

Банковские реквизиты:

ИНН 5024002077, КПП 502401001  
УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района); банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705, БИК 044583001, р/с 40101810600000010102, ОКATO 46223554000, КБК 912 114 06013 10 0000 430

#### Покупатель:

Адрес местонахождения: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 70, кор. 2

Почтовый адрес: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 70, кор. 2

Банковские реквизиты:

ИНН 7726295678, КПП 772201001, ОГРН 1027739774391, р/с 40702810120150000097, к/с 30101810800000000388, в АКБ "ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (ЗАО) г. Москва, БИК 044525388

ПРОДАВЕЦ Каргаулов

Юрий Валентинович



ПОКУПАТЕЛЬ Генеральный

директор ООО «Биогард»



В.А. Рокшанов

Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Московской области, Красногорский отдел

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11.11.2011 № МО-11/ЗВ/1-661895

В.1

1	Кадастровый номер: 50:11:0030306.23	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5			
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера: —	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.06.2001						
5	6							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Парковая, д. 11А							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	— весь —							
9	Разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 2050 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 4480356,58	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2185,54	14	Система координат: МСК-50, зона 2	
15	Сведения о правах: —							
16	Особые отметки: —							
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1					
			Номера образованных участков: —					
			18.2					
		Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
		18.3						
		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

Начальник отдела  
(наименование должности)



М.П. (подпись)

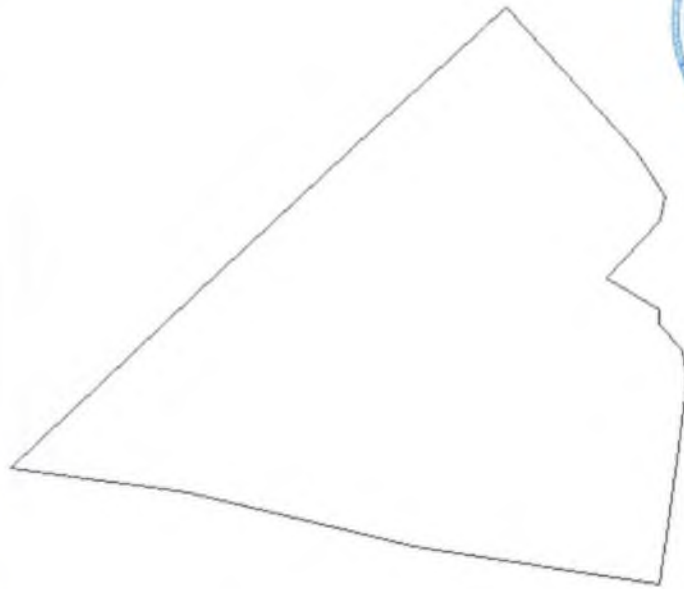
С.А. Гаврилов  
(инициалы, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
11.11.2011 № МО-11/ЗВ/1-661895

1 Кадастровый номер 50:11:0030306:23  
План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2 3 Всего листов: 5



5 Масштаб 1:600

Условные знаки: —

Начальник отдела  
(подпись и должность)

М.П. (подпись)

С.А. ГАРЫДАЦ  
(инициал, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 11.11.2011 № МО-1/3В/1-661895

В.3

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 50:11:0030306:23		Лист № 3		3		Всего листов: 5	
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
4	1	2	741	Занята объектом недвижимости: Занята производственным зданием.			
	2	3	143	Занята объектом недвижимости: Занята мебельным магазином.			
	3	—	весь	Аренда			
				Общество с ограниченной ответственностью "БИОГАРД"			

Начальник отдела  
 (наименование должности)



М.П. (подпись)

С.А. Гаврилин  
 (инициалы, фамилия)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
11.11.2011 № МО-11/3В/1-661895

1	Кадастровый номер: 50:11:0030306:23	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
Учетный номер части: 50:11:0030306:23/2					
4					
					
5					
Масштаб 1:500					

Начальник отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

С.А. Гавридан  
(полностью, фамилия)



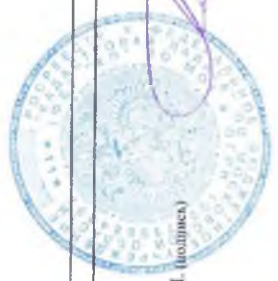


В.4

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 11.11.2011 № МО-11/30/1-661895


1	Кадатровый номер 50:11:0030306:23	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Учетный номер части: 50:11:0030306:23/3					
План (чертеж, схема) части земельного участка					
					
4					
5	Масштаб 1:300				

С.А. Гаврилин  
(подпись, фамилия)



М.П. (подпись)

Начальник отдела  
(полное наименование должности)

Принято, проучмерено на <u>14 (четырнадцать)</u> листах	
Продавец: Ф.И.О. Ю.В.Кудрявцев Подпись: 	Получатель: Ф.И.О. В.А. Руденко Подпись: 



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "19" июня 2012 года

**Документы-основания:** • Договор № 72-2012 купли-продажи земельного участка от 05.05.2012

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "БИОГАРД", ИНН: 7726295678, ОГРН: 1027739774391, дата гос.регистрации: 21.02.2000, наименование регистрирующего органа: МРП, КПП: 772201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижегородская, д.70 корп.2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии, общая площадь 2 050 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Парковая, д.11а

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:11:0030306:23

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" июня 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-11/054/2012-302

**Регистратор**

**Токарев Н.И.**   
(подпись)



50-АДН 056420



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50 АЖ № 935925, дата выдачи 12.04.2005;  
серия НА № 1183320, дата выдачи 26.10.2006;  
серия 50-НГ № 573784, дата выдачи 02.06.2009

Дата выдачи: "17" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор № 1-Н купли-продажи недвижимого имущества от 20.04.2000г.

• Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 15.11.2004г., утвержденный Постановлением Главы Красногорского района Московской области №2485/11 от 17.11.2004г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "БИОГАРД", ИНН: 7726295678, ОГРН: 1027739774391, дата гос.регистрации: 21.02.2000, наименование регистрирующего органа: МРП, КПП: 772201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижегородская, д.70 корп.2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Производственное здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1739,4 кв. м, инв.№ 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1,1Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Парковая, д.11а

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:11:0020104:4157

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" апреля 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-11/008/2005-367

**Регистратор** Блохина Е. В.   
М.П. (подпись)

50-АИИ 173817

503-00000-0007-00000-00000-00000-00000-00000-00000-00000

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50 АЖ № 924418, дата выдачи 04.08.2005;  
серия 50-НГ № 573783, дата выдачи 02.06.2009;  
серия 50-АГ № 000185, дата выдачи 30.11.2011

**Дата выдачи:** "01" сентября 2014 года

**Документы-основания:** • Договор № 1-Н купли-продажи недвижимого имущества от 20.04.2000г.

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "БИОГАРД", ИНН: 7726295678, ОГРН: 1027739774391, дата гос.регистрации: 21.02.2000, наименование регистрирующего органа: МРП, КПП: 772201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижегородская, д.70 корп.2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 112,3 кв.м, инв.№ 091:029-2390, лит. 1Б3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Парковая, д.11а

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:11:0020104:3425

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" июня 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.11-5.2000-119.1

**Регистратор** Чекалин М. А.  (подпись)

50-АИИ 174410

Информация: 800 700 3030, 800 700 3030

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

### Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 02.10.2008 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 091:029-2271

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Производственное здание

## 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Красногорский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	-
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Нахабино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Парковая
Номер дома	11	
Номер корпуса	А	
Номер строения	-	
Литера	1Б, 1Б1, 1Б2	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 1 739,4 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)1.4. Назначение: нежилое здание1.5. Этажность:  
количество этажей 3, количество подземных этажей подвал

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) \_\_\_\_\_

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:11:003 03 06:0023

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 091:029-2271 по состоянию на 25.09.2008 г.**На объект общей площадью 1739,80 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права №50-50-11/008/2005-367 от 26.10.2006г. Общая площадь изменилась на 1739,4 кв.м за счет уточнения размеров.**Ранее выдано свидетельство на Лит. А, А1, А2 соответствует лит. 1Б, 1Б1, 1Б2.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Красногорский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005

Директор Красногорского филиала ГУП МО "МОБТИ"

Н.И. Сатунова

(инициалы, фамилия)  
Кутузова Г.Г.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

**Здание**

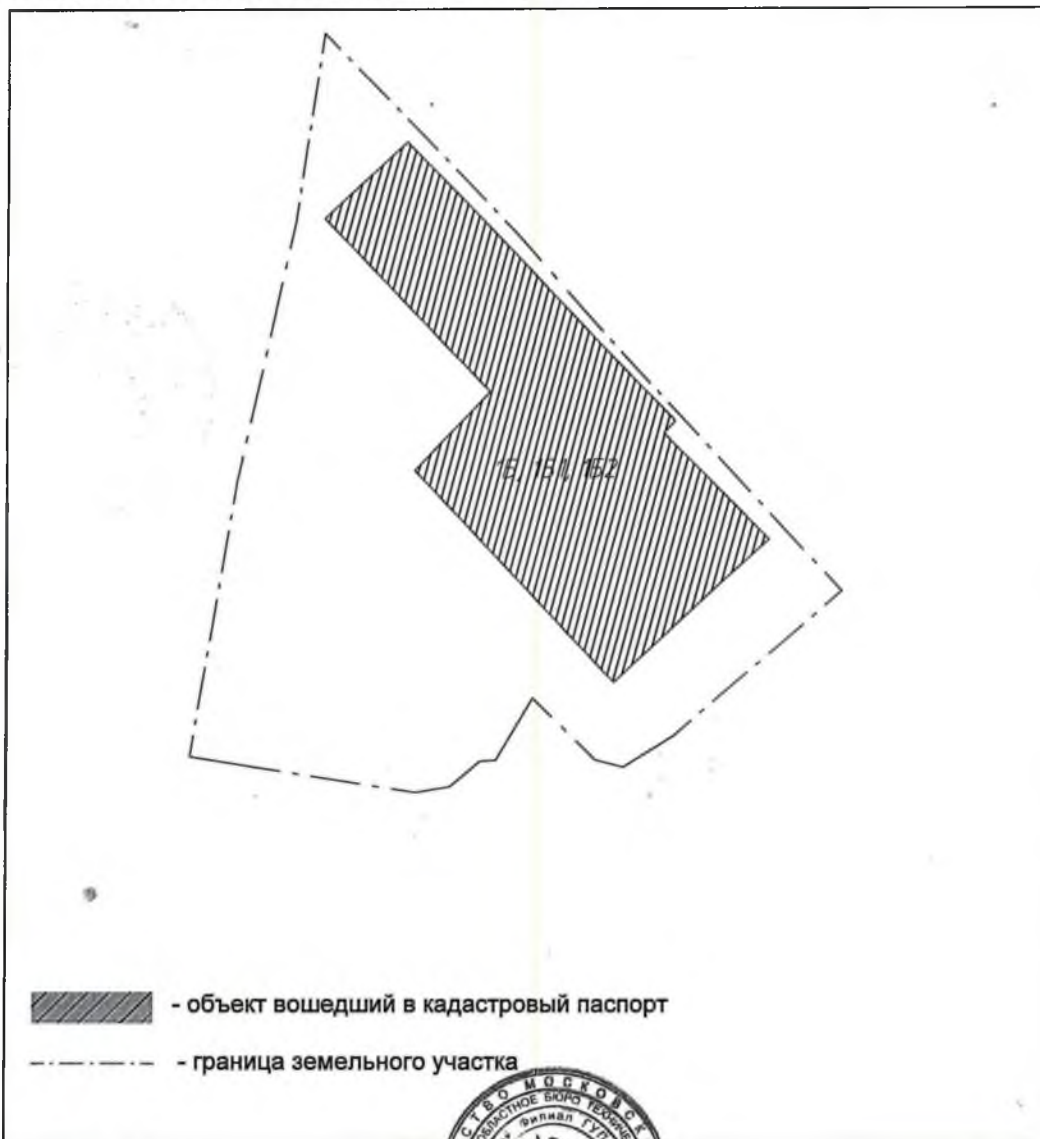
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

091:029-2271

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:500

Директор Красногорского филиала ГУП МО «МОБТИ»



М.-П.

(подпись)

Н.И. Сатурова

(инициалы, фамилия)

Кутузова Г.Г.





Итого, пронумеровано  
и скреплено печатью  
Красногорского филиала  
ГУП МО «МОБИЛ»  
на 2 листах  
02.10.08  
Директор филиала  
И.И. Сатурова

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

### Здание

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 27 октября 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 091:029-2390

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Административно-производственный корпус

## 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Красногорский	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Нахабино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Парковая
Номер дома	11	
Номер корпуса	А	
Номер строения	---	
Литера	1Б3	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 112,3 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

## 1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1979

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:11:003 03 06:0023

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 091:029-2390 по составлению на 11.02.2009 г. На здание: Мебельный магазин, назначение: нежилое, общей площадью 112,3 кв. м. выдано Свидетельство о государственной регистрации права от 02.06.2009 г., № 50-01.11-5.2000-119.1. Вид "Здание: Мебельный магазин" изменено на вид "административно-производственный корпус" согласно решения Администрации Красногорского муниципального района от 05.10.2011 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Красногорский филиал,  
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06.06.2005" г.

Руководитель комплексной производственной группы



*(подпись)*

Коклин Г.М.

*(инициалы, фамилия)*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

**Здание**

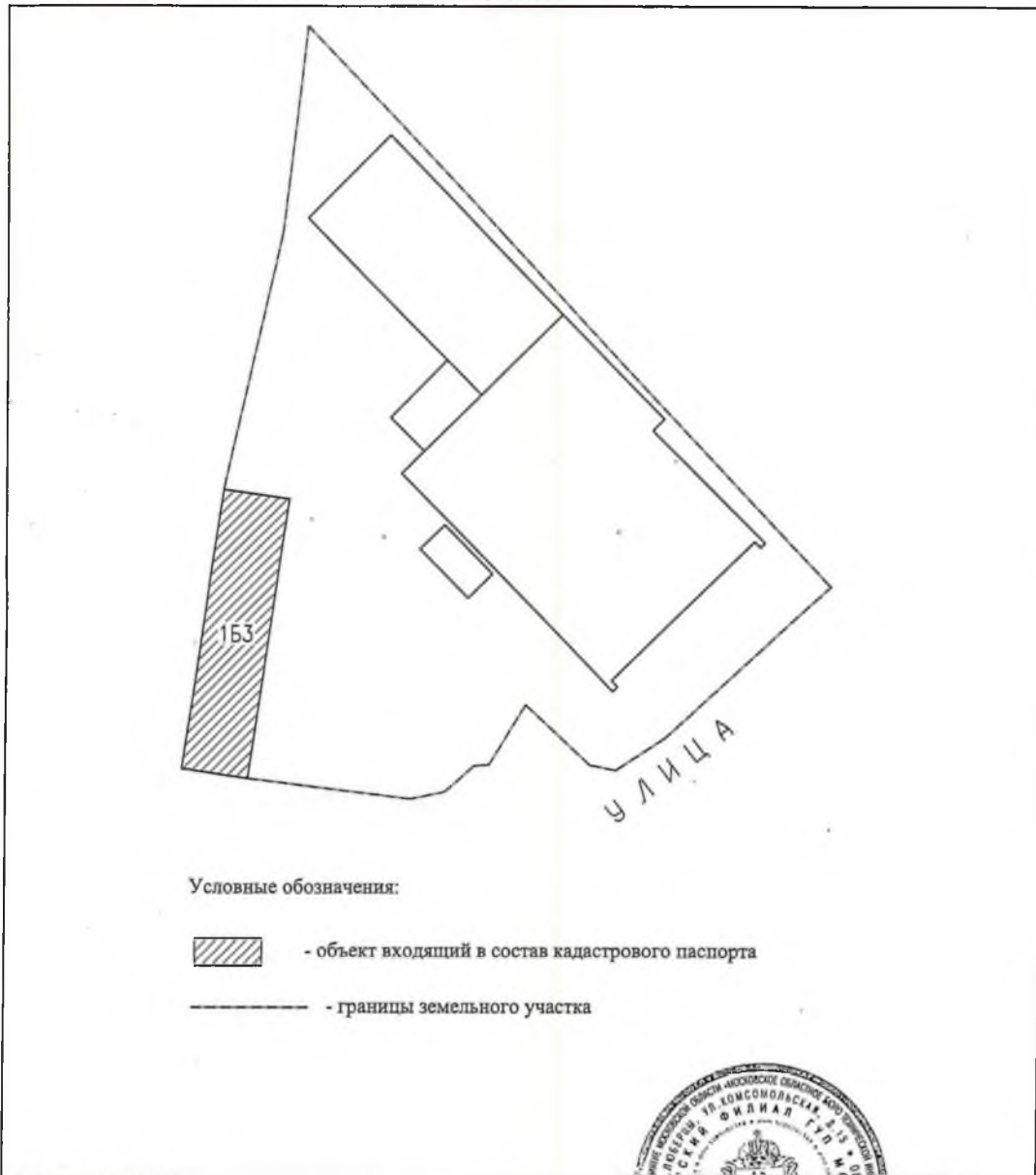
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

091:029-2390

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:500

Руководитель комплексной производственной группы

М. П.



Коклин Г.М.

(подпись) (инициалы, фамилия)



Продито, пронумеровано и скреплено  
донать на 2 листах  
Руководитель комплексной  
Производственной группы  
Департамент отдела Красногорского  
филиала ГУП МО «МОСТИ»



## Договор залога (об ипотеке) № 128-13

город Москва

Двадцать пятое декабря две тысячи тринадцатого года

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество), зарегистрированный в г. Москве Московской регистрационной палатой 12 мая 1993 года (Свидетельство №022.906) и Управлением МНС России по г. Москве 12 июля 2002 года за ОГРН 1027700024560 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серии 77 № 007846651), ИНН 7736046991, КПП 775001001, местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель» или «Банк», в лице Представителя Ахматовой Ирины Юрьевны, действующего на основании Доверенности от «11» ноября 2013 года № 131111/1, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД», зарегистрированное в г. Москве «21» февраля 2000 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата (Свидетельство № 001.604.552 от «21» февраля 2000 года) и Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве «15» декабря 2002 года (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серии 77 № 007107790), ОГРН 1027739774391, ИНН 7726295678, КПП 772201001, местонахождение: РФ, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.2, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Рамазановой Наиلى Алимджановны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «сторонами», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1 Залогом по настоящему Договору обеспечивается исполнение требований Залогодержателя к Залогодателю (далее по тексту также именуемому «Должник») по всем обязательствам последнего по Договору о предоставлении возобновляемой кредитной линии №117КЛ/КМ-13 от «19» декабря 2013 года, заключенному между Залогодержателем и Должником в г. Москве (далее по тексту – «Основной договор»).

Залогом по настоящему Договору также обеспечивается исполнение требований Залогодержателя к Должнику по денежным обязательствам Должника перед Залогодержателем, возникшим вследствие недействительности Основного договора. Основные условия Основного договора указываются в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Залог обеспечивает исполнение требований Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения, включая возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, расходы по взысканию задолженности и др.

Залог обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения, включая возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, расходы по взысканию задолженности и др.

2 В целях настоящего Договора используются следующие понятия и определения:

2.1 «Денежные обязательства Должника» или «обязательства Должника» - денежные обязательства Должника перед Залогодержателем, исполнение которых обеспечивается залогом по настоящему Договору.

2.2 «Первый банковский продукт» - предоставляемый Залогодержателем Должнику первый банковский продукт (первый транш кредита или первый открываемый Залогодержателем аккредитив, или первая выдаваемая Залогодержателем Гарантия/Контргарантия – в зависимости от содержания Основного договора) по Основному договору.

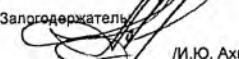
2.3 «Сумма основного обязательства» - максимальная предусмотренная Основным договором сумма, на которую может быть предоставлен банковский продукт (сумма кредита, лимит ссудной задолженности, лимит выдачи, сумма гарантии/контргарантии, иной указанный в Основном договоре лимит, в рамках которого могут быть предоставлены банковские продукты, и т.п. – в зависимости от содержания Основного договора). Если залогом по настоящему Договору обеспечивается исполнение обязательств по нескольким Основным договорам, то Сумма основного обязательства складывается из Сумм основного обязательства по каждому Основному договору.

2.4 «Филиал Залогодержателя» - любое территориально обособленное подразделение Залогодержателя.

3 По настоящему Договору Залогодатель передает Залогодержателю в залог на оговоренных ниже условиях следующее:

Наименование предмета залога	Описание предмета залога
нежилое здание – производственное здание, (далее по тексту – «Объект 1»)	принадлежащее Залогодателю на праве собственности общей площадью 1739,4 (Одна тысяча семьсот тридцать девять целых четыре десятых) квадратных метров, условный номер 50-50-11/008/2005-367, инв. номер 091:029-2271, лит. 1Б, 1Б1, 1Б2, расположенное по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а
нежилое здание – Административно-производственный корпус, (далее по тексту – «Объект 2»)	принадлежащий Залогодателю на праве собственности общей площадью 112,3 (Сто двенадцать целых три десятых) квадратных метров, 1 – этажный, кадастровый номер 50:11:0020104:3425 (кадастровый (или условный) номер согласно Свидетельству о государственной регистрации права 50:11:03:01058:001), инв. номер 091:029-2390, лит. 1Б3, расположенное по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Парковая, д.11а
земельный участок (далее по тексту – «Земельный участок»)	площадью 2 050 (Две тысячи пятьдесят) квадратных метров, занятый Объектами 1 и 2 и находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Парков. 1, д.11а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий по производству бытовой химии, кадастровый номер: 50:11:0030306:23.

Объект 1, Объект 2 далее по тексту именуется «недвижимое имущество».

Залогодержатель:  /И.Ю. Ахматова/

Залогодатель:  /Н.А. Рамазанова/

Недвижимое имущество и Земельный участок в дальнейшем совместно именуется «предмет залога» или «заложенное имущество».

4 Предмет залога принадлежит Залогодателю на следующих правах:

- Объект 1 принадлежит Залогодателю на праве собственности, которое зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «12» апреля 2005 года;
- Объект 2 принадлежит Залогодателю на праве собственности, которое зарегистрировано Московской областной регистрационной палатой «15» июня 2000 года;
- Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности, которое зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «19» июня 2012 года.

5 Права Залогодателя на предмет залога подтверждаются следующими документами:

На Объект 1:

- Свидетельством о государственной регистрации права, бланк 50- НГ №573784, выданным «02» июня 2009 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, запись регистрации в ЕГРП от «12» апреля 2005 года № 50-50-11/008/2005-367, выданным взамен Свидетельства о государственной регистрации права: бланк серия 50 АЖ №935925 от «12» апреля 2005 года; бланк серия НА №1183320 от «26» октября 2006 года.
- Договором купли-продажи недвижимого имущества № 1-Н от «20» апреля 2000 года, заключенным между Закрытым акционерным обществом «Дагожиль» и Залогодателем.
- Актом приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от «15» ноября 2004 года, утвержденным Постановлением Главы Красногорского района Московской области №2485/11 от «17» ноября 2004 года

На Объект 2:

- Свидетельством о государственной регистрации права, бланк 50- АГ №000185, выданным «30» ноября 2011 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации в ЕГРП от «15» июня 2000 года № 50-01.11-5.2000-119.1, выданным взамен Свидетельства о государственной регистрации права: бланк серия 50 АЖ №924418 от «04» августа 2005 года; бланк серия 50-НГ №573783 от «02» июня 2009 года.
- Договором купли-продажи недвижимого имущества № 1-Н от «20» апреля 2000 года, заключенным между Закрытым акционерным обществом «Дагожиль» и Залогодателем.

На Земельный участок:

- Свидетельством о государственной регистрации права, бланк 50-АД №056420, выданным «19» июня 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации в ЕГРП от «19» июня 2012 года № 50-50-11/054/2012-302.
- Договором купли-продажи земельного участка № 72-2012 от «05» мая 2012 года, заключенным между Администрацией Красногорского муниципального района и Залогодателем.

6 Предмет залога оценивается сторонами в сумме **43 380 000 (Сорок три миллиона триста восемьдесят тысяч) рублей** (залоговая стоимость предмета залога), а именно:

- Объект 1 оценивается в сумме 39 060 000 (Тридцать девять миллионов шестьдесят тысяч) рублей;
- Объект 2 оценивается в сумме 2 520 000 (Два миллиона пятьсот двадцать тысяч) рублей;
- Земельный участок оценивается в сумме 1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей.

7 Залогодатель гарантирует, что на день подписания настоящего Договора предмет залога не заложен, не продан, не подарен, в споре и под арестом не состоит и свободен от иных обременений, за исключением:

- обременения Земельного участка особыми условиями использования территорий – Земельный участок частично входит в Зону: «Охранная зона газовой распределительной сети от ГРС «Снегири»», 50.00.2.4, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Распоряжения «Об утверждении границы охранной зоны газораспределительной сети, расположенной в Истринском и Красногорском муниципальных районах» от «24» октября 2011 года №219-РМ, Распоряжения «О внесении изменения в распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области от «24» октября 2011 года №219-РМ» от «24» апреля 2012 года №102-РМ.

Предоставление заведомо ложной информации дает Залогодержателю право потребовать замены предмета залога иным равноценным имуществом.

8 Предмет залога сохраняется в первоначальном виде до полного исполнения Должником обязательств перед Залогодержателем, за исключением письменно согласованных с Залогодержателем перепланировок, переоборудования и иного изменения предмета залога.

9 Залогодатель обязан:

9.1 При использовании предмета залога поддерживать его в состоянии, пригодном для использования по назначению, и нести расходы по его содержанию до момента прекращения залога, при необходимости производить текущий и капитальный ремонт недвижимого имущества, не допускать ухудшения предмета залога и уменьшения его стоимости.

Залогодержатель:

/И.Ю. Ахматова/

Залогодатель:

/Н.А.Рамазанова/

9.2 Принимать меры, необходимые и достаточные для защиты предмета залога от посягательств со стороны третьих лиц (в том числе не допускать приобретения третьими лицами права пользования недвижимым имуществом без согласия Залогодержателя), сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, произошедших в предмете залога, и о притязаниях третьих лиц на него.

9.3 Нести риск случайной гибели, повреждения или утраты предмета залога. При наступлении указанных обстоятельств, а также в случае уменьшения рыночной стоимости предмета залога вследствие его физического или морального износа либо иных причин на десять и более процентов по сравнению с его рыночной стоимостью на дату подписания настоящего Договора, Залогодатель обязан в срок, указанный Залогодержателем в требовании последнего о восстановлении и/или замене предмета залога, восстановить предмет залога и/или с письменного согласия Залогодержателя заменить его другим имуществом и/или по письменному согласованию с Залогодержателем предоставить в обеспечение дополнительное имущество.

В случае невозможности восстановить и/или заменить предмет залога иным равноценным имуществом по согласованию с Залогодержателем, Залогодатель обязан в течение одного рабочего дня с даты, когда Залогодателю стало известно о невозможности восстановления/замены, но не позднее срока, указанного Залогодержателем в требовании последнего о восстановлении и/или замене предмета залога, сообщить Залогодержателю о такой невозможности и перечислить со своих счетов в погашение фактической задолженности Должника перед Залогодержателем сумму, пропорциональную сумме произошедшего уменьшения стоимости предмета залога.

9.4 Не распоряжаться предметом залога без предварительного письменного согласия Залогодержателя, в частности, не продавать, не отчуждать любым иным способом, не передавать его во владение и/или пользование третьим лицам, а также не вносить его в качестве вклада (взноса, пая) в иное юридическое лицо или простое товарищество.

9.5 Допускать представителей Залогодержателя к месту нахождения предмета залога с целью проверки его наличия и условий содержания.

9.6 Не допускать без предварительного письменного согласия Залогодержателя последующих залогов и иного обременения заложенного имущества в пользу иных лиц, за исключением Залогодержателя.

После заключения последующего договора залога в пользу иного лица, за исключением Залогодержателя, изменение настоящего Договора, влекущее обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по настоящему Договору, допускается без согласия залогодержателя по последующему договору залога.

9.7 Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также другие расходы по настоящему Договору, в том числе возмещать Залогодержателю расходы, понесенные последним в связи с регистрацией изменений в сведениях ЕГРП о Залогодержателе и его правах.

9.8 По первому требованию Залогодержателя передать ему по акту приема-передачи подлинники документов, указанных в пункте 5. настоящего Договора.

9.9 Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке застраховать за свой счет в пользу Залогодержателя недвижимое имущество (конструктивные элементы и отделка) в одной из аккредитованных (согласованных) Залогодержателем страховых компаний на следующих условиях страхования:

1) страховая сумма в размере не менее: оценочной стоимости предмета залога, при этом, если в пункте 6 Договора оценочная (залоговая) стоимость недвижимого имущества выражена в иностранной валюте, страховая сумма должна быть выражена в той же валюте, что и оценочная (залоговая) стоимость недвижимого имущества;

2) размер франшизы в совокупности по всем страховым рискам не должен превышать 1 (Одного) процента от указанной страховой суммы;

3) риски, подлежащие страхованию – характер событий, на случай наступления которых осуществляется страхование (страховые случаи):

– повреждение (уничтожение) в результате воздействия огня (в том числе из-за пожара, удара молнии, взрыва газа, неисправной электропроводки);

– повреждение (уничтожение) в результате воздействия воды (в том числе из систем водоснабжения, отопления, канализации, пожаротушения);

– повреждение (уничтожение) в результате стихийных бедствий (буря, град и т.п.);

– повреждение в результате противоправных действий третьих лиц (кража со взломом, грабеж, разбой);

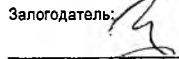
– повреждение (уничтожение) в результате действий третьих лиц, направленных на умышленное повреждение (уничтожение) имущества (в том числе хулиганство, вандализм);

– повреждение (уничтожение) в результате падения летательных аппаратов, их частей или груза.

4) срок страхования – с даты осуществления страхования заложенного имущества в пользу Залогодержателя по настоящему Договору по дату прекращения обязательств Должника перед Залогодержателем, указанных в Приложении №1 к Договору (далее по тексту – «Дата прекращения обязательств Должника») увеличенную на 1 (один) календарный месяц, но не менее одного года. В случае если срок действия Основного договора превышает 1 (один) год Залогодатель вправе застраховать заложенное имущество сроком на 1 (один) год с обязательным последующим ежегодным продлением срока страхования заложенного имущества до Даты прекращения обязательств Должника. Под датой прекращения обязательств Должника перед Залогодержателем понимается фактическая дата исполнения Должником всех денежных обязательств перед Залогодержателем, в том числе дата, наступившая после даты, в которую Должник был обязан, но не исполнил свои обязательства перед Залогодержателем по Основному договору.

Информация об аккредитованных Залогодержателем страховых компаниях и об условиях аккредитации еще не

Залогодержатель:   
/И.Ю. Ахматова/

Залогодатель:   
/Н.А.Рамазанова/

согласованных Залогодержателем на момент страхования страховых компаниях доводится до Залогодателя Клиентским отделом Залогодержателя (его филиала/иного подразделения), в обязанности сотрудников которого входит общение с Должником и Залогодателем по вопросам обслуживания в рамках заключенных с Залогодержателем договоров (далее по тексту – «Клиентский отдел»).

9.9.1 Если срок действия обязательств Должника перед Залогодержателем по Основному договору превышает один год, то Залогодатель при заключении договора страхования недвижимого имущества вправе предусмотреть рассрочку по оплате страховой премии.

9.9.2 В случае, если на дату подписания настоящего Договора недвижимое имущество или его часть уже застраховано/а не в пользу Залогодержателя и не в связи с предшествующим залогом в пользу иного лица, Залогодатель обязан не позднее даты подписания настоящего Договора назначить выгодоприобретателем Залогодателя (если он таковым не является), а также изменить условия страхования в соответствии с настоящим пунктом 9.9 Договора и/или осуществить дополнительное страхование недвижимого имущества, если страховая стоимость застрахованного недвижимого имущества меньше страховой стоимости недвижимого имущества, указанной в настоящем Договоре, а в указанный в первом абзаце пункта 9.9 настоящего Договора срок назначить Залогодержателя единственным выгодоприобретателем по заключенным договорам страхования.

В случае, если на дату заключения настоящего Договора недвижимое имущество уже застраховано в пользу иного лица, помимо Залогодержателя и Залогодателя, в связи с предшествующим залогом недвижимого имущества в пользу этого иного лица, Залогодатель обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты окончания срока предшествующего залога в пользу иного лица, застраховать недвижимое имущество по вновь заключаемому договору страхования в пользу Залогодержателя либо назначить Залогодержателя единственным выгодоприобретателем по заключенному договору страхования при его пролонгации. При этом заключаемый или продлеваемый в соответствии с настоящим абзацем договор страхования должен содержать указанные в настоящем пункте 9.9 Договора условия страхования – при необходимости должно быть осуществлено дополнительное страхование недвижимого имущества.

В случае, если предмет залога по настоящему Договору передается в последующий залог по отношению к предшествующему залогом в пользу Залогодержателя, Залогодатель до предоставления Залогодержателем первого банковского продукта по Основному договору обязан заключить дополнительное соглашение к договору страхования о включении в договор страхования наименования и реквизитов настоящего Договора как основания возникновения у Залогодержателя имущественного интереса в сохранении застрахованного недвижимого имущества, а также, при необходимости, о продлении срока страхования до даты прекращения последнего из обязательств перед Залогодержателем, обеспеченных предметом залога, увеличении страховой суммы и изменении иных условий страхования в целях их приведения в соответствие с настоящим Договором и договором предшествующего залога.

9.9.3 Залогодатель не должен изменять условия договора страхования без предварительного письменного согласия Залогодержателя. В случае, если срок действия договора страхования истечет до истечения срока действия настоящего Договора – Залогодатель должен обеспечить непрерывность страхования недвижимого имущества в течение всего срока действия настоящего Договора путем продления срока действия вышеуказанного договора страхования или заключения нового договора страхования на условиях страхования, указанных в настоящем Договоре.

9.9.4 Залогодатель обязан предоставлять Залогодержателю оригиналы или удостоверенные печатью и подписью уполномоченного лица Залогодателя копии документов, подтверждающих, по мнению Залогодержателя, надлежащее выполнение Залогодателем обязанностей по страхованию недвижимого имущества на условиях, указанных в настоящем Договоре (далее по тексту - «страховые документы»), в том числе:

- страхового полиса и договора страхования (при каждой/ом выдаче/заключении таковых);
- дополнительных соглашений к договору страхования, в том числе о продлении срока страхования, о замене выгодоприобретателя на Залогодержателя;
- документов, подтверждающих оплату страховой премии/страховых взносов в соответствии с условиями соответствующего договора страхования недвижимого имущества (платежные поручения с отметкой обслуживающего банка Залогодателя о принятии к исполнению, квитанции об оплате и др.).

Залогодатель обязан предоставлять Залогодержателю страховые документы до конца рабочего дня их заключения/оформления. Страховые документы считаются предоставленными Залогодержателю в рабочий день их передачи Клиентскому отделу Залогодержателя, т.е. с понедельника по четверг с 9.00 до 18.00, а в пятницу с 9.00 до 17.00 времени в месте, в котором работает соответствующий Клиентский отдел Залогодержателя.

9.9.5 Залогодатель обязан не позднее одного рабочего дня с даты наступления страхового случая в отношении недвижимого имущества уведомить об этом Клиентский отдел Залогодержателя.

9.9.6 В случае невыполнения и/или ненадлежащего выполнения условий, указанных в настоящем пункте 9.9 настоящего Договора Залогодатель обязан уплатить Залогодержателю леню в размере 0,05 (Ноля целых и пяти сотых) процента от оценочной стоимости предмета залога за каждый день, начиная со дня, следующего за днем истечения срока, когда указанные обязанности подлежали надлежащему исполнению, до дня их надлежащего исполнения включительно.

9.10 Предоставлять Залогодержателю в зависимости от налогового режима (системы налогообложения)

- Бухгалтерскую отчетность (Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах и приложений к ним) (при применении Залогодателем как обычной, так и упрощенной системы налогообложения (в т.ч. системы налогообложения в виде ЕНВД)).

- Налоговую декларацию за каждый отчетный период по налогу, уплачиваемому в связи с применением соответствующей системы налогообложения, а также документы, подтверждающие уплату Залогодателем налогов за отчетный период (при применении Залогодателем упрощенной системы налогообложения (в т.ч. системы налогообложения в виде ЕНВД)).

Квартальная отчетность предоставляется Залогодателем Залогодержателю не позднее 34 (Тридцати четырех) календарных дней с даты окончания соответствующего календарного квартала, годовая отчетность - не позднее 4 (Четвертого) апреля года.

Залогодержатель

/И.Ю. Ахматова/

Залогодатель:

/Н.А.Рамазанова/



следующего за отчетным. В случае, если Залогодатель применяет упрощенную систему налогообложения, то не позднее срока предоставления квартальной отчетности, определенного настоящим абзацем, Залогодатель обязан предоставить Залогодержателю выписку из Книги учета доходов и расходов Залогодателя.

Залогодатель также обязан не позднее трех рабочих дней с даты получения от Залогодержателя соответствующего требования предоставлять Залогодержателю расшифровки балансовых счетов, на которых учитывается предмет залога, а также бухгалтерскую, статистическую, налоговую и иную отчетность, необходимую для проверки финансового состояния Залогодателя.

Предоставляемая отчетность должна быть оформлена в виде копий, удостоверенных печатью и подписью уполномоченного лица Залогодателя, а в случаях, предусмотренных законодательством данная отчетность должна дополнительно содержать отметку уполномоченного органа о принятии.

10 Залогодатель вправе:

10.1 Пользоваться предметом залога с соблюдением положений настоящего Договора.

10.2 Прекратить обращение взыскания на предмет залога в любое время до момента реализации предмета залога посредством исполнения обеспеченного залогом обязательства, возместив Залогодержателю все расходы, понесенные им в связи с обращением взыскания на заложенное имущество и его реализацией.

11 Залогодержатель обязан:

11.1 Обеспечивать сохранность документов, указанных в пункте 5 настоящего Договора, в случае их получения от Залогодателя.

11.2 В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты прекращения обязательств Должника по Основному договору их исполнением, вернуть Залогодателю документы, указанные в пункте 5 настоящего Договора, в случае их получения от Залогодателя.

11.3 По запросу Залогодателя в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты поступления запроса выдавать ему документы, подтверждающие выполнение Должником обязательств перед Залогодержателем.

12 Залогодержатель вправе:

12.1 Проверять по документам и фактически наличие, состояние, условия сохранения и использования предмета залога.

12.2 Требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, угрожающих его утратой, повреждением или иным ухудшением его состояния.

12.3 Вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о предмете залога.

12.4 Потребовать от Должника досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, если предмет залога утрачен, и Залогодатель не восстановил его или с согласия Залогодержателя не заменил другим, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем условий настоящего Договора, а также, если сведения, изложенные в пункте 7 настоящего Договора, окажутся ложными.

12.5 Обратиться взыскание на предмет залога в случае недействительности Основного договора в части или в целом, а также если в установленный Основным договором срок не будут исполнены обязательства Должника перед Залогодержателем, в том числе при отсутствии признаков систематического нарушения сроков внесения периодических платежей по Основному договору.

12.6 За счет предмета залога Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования к Должнику в полном объеме, определяемом к моменту их фактического удовлетворения, включая вознаграждение и комиссии Залогодержателя, убытки, причиненные просрочкой исполнения, а также неустойку и иные платежи, предусмотренные Основным договором, – в установленной Залогодержателем очередности погашения обязательств. Возмещению подлежат также любые расходы и издержки Залогодержателя, связанные с получением исполнения обязательств Должника, обращением взыскания на предмет залога и расходы по его реализации.

12.7 В случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой (в том числе по настоящему Договору), Залогодержатель имеет право потребовать досрочного исполнения обязательств, обеспеченных предшествующей ипотекой, и обратиться взыскание на предмет залога по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой (в том числе в пользу Залогодержателя), срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Если залогодержатель по предшествующему договору об ипотеке не воспользовался этим правом, предмет залога переходит к его приобретателю обремененным предшествующей ипотекой.

В случае обращения взыскания на предмет залога по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, Залогодержатель вправе одновременно обратиться взыскание на предмет залога и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил.

Если залогодержателем по предшествующей и последующей ипотекам является Залогодержатель, то Залогодержатель вправе в одностороннем порядке определить очередность удовлетворения своих требований, обеспеченных ипотекой предмета залога (в том числе досрочного удовлетворения таких требований). При этом норма первого предложения пункта 5 статьи 46 Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не подлежит применению.

12.8 Обращение взыскания на предмет залога производится в порядке и по основаниям, установленным настоящим Договором и действующим законодательством.

12.9 В случае несоблюдения Залогодателем пунктов 9.1-9.4 Договора списать без распоряжения Залогодателя и/или беспорядком со счетов Залогодателя у Залогодержателя и/или в других банках сумму фактической задолженности Должника, не обеспеченную залогом, при необходимости производя конвертацию списанных Залогодержателем денежных средств

Залогодержатель:

М.Ю. Ахматова/

Залогодатель:

/Н.А.Рамазанова/

по курсу/ кросс-курсу обслуживающего банка на дату конвертации, и направить ее в досрочное погашение необеспеченной задолженности Должника перед Залогодержателем.

Залогодержатель имеет право списывать без распоряжения Залогодателя и/или в беспорядке со счетов Залогодателя у Залогодержателя и/или в других банках сумму неустойки, убытков и иных сумм, указанных в настоящем Договоре, при необходимости производя конвертацию списанных Залогодержателем денежных средств по курсу/ кросс-курсу обслуживающего банка на дату конвертации.

Положения настоящего пункта Договора также являются дополнительным соглашением ко всем договорам банковского счета (договорам о расчетно-кассовом обслуживании), договорам о размещении депозита (банковского вклада) и договорам об использовании пластиковых карт, заключенным между Залогодержателем и Залогодателем, как на дату заключения настоящего Договора, так и после подписания настоящего Договора.

12.10 В случае непредоставления или задержки предоставления отчетности и иных документов Залогодателя, указанных в п.9.10 Договора, в сроки, предусмотренные настоящим Договором Залогодатель уплачивает Залогодержателю штраф в размере 0,03 (Ноля целых три сотых) процента от Суммы основного обязательства (но не менее 10 000 (Десяти тысяч) рублей) за каждый факт непредоставления или задержки предоставления указанной отчетности и/или документов.

Суммы неустоек за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору считаются признанными Залогодателем с момента их фактической уплаты, в том числе с момента их списания без распоряжения Залогодателя с его счета/ов.

13 Замена предмета залога допускается только с письменного согласия Залогодержателя.

14 В случае предоставления Залогодателем Залогодержателю документов на предмет залога, являющихся фальшивыми, поддельными или неточными, что может повлечь наступление существенных неблагоприятных последствий для Залогодержателя, а равно в случае указания в письменном сообщении ложных сведений относительно прав третьих лиц на предмет залога, Залогодатель обязан в полном объеме возместить Залогодержателю убытки, явившиеся следствием указанных обстоятельств.

Суммы неустоек за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору считаются признанными Залогодателем с момента их фактической уплаты, в том числе путем списания без распоряжения Залогодателя и/или беспорядочного списания со счета/ов Залогодателя.

Помимо уплаты неустоек, предусмотренных в Договоре, Залогодатель обязан возместить Залогодержателю убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора.

Прекращение залога по основаниям, предусмотренным законодательством, не освобождает стороны от обязанности заплатить установленные в Договоре неустойки, а также в полном объеме возместить убытки, причиненные по их вине, если нарушение условий Договора, повлекшее убытки, имело место до прекращения залога.

15 Все споры и разногласия, связанные с настоящим Договором, стороны согласились разрешать путем переговоров, а в случае недостижения согласия передать на рассмотрение и разрешение по существу в судебный орган в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации, по месту нахождения Залогодержателя, а если в Договоре содержится указание на место нахождения филиала Залогодержателя, споры передаются в судебный орган в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации, по месту нахождения такого филиала Залогодержателя. При рассмотрении споров применяется право Российской Федерации.

16 Взаимоотношения сторон, прямо не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации. Ответственность сторон по настоящему Договору наступает в случаях и по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ, Законом РФ «О залоге», Федеральным законом РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и другими нормативными актами.

17 Все документы, уведомления, запросы или иные сообщения (далее по тексту – «корреспонденция»), направляемые сторонами друг другу в соответствии с настоящим Договором, должны быть оформлены в письменной форме и должны направляться заказным/ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении и/или нарочно (в т.ч. курьером), за исключениями, установленными настоящим Договором.

почтового штемпеля места назначения почтового отправления или в соответствующих аналогичных сопроводительных документах курьера, в связи с неисполнением адресатом обязанности по уведомлению другой стороны Договора об изменении адреса доставки корреспонденции.

Адресом доставки корреспонденции является определенное в настоящем Договоре место нахождения стороны-адресата, а в случае указания в Договоре филиала стороны – адресата адресом доставки корреспонденции является место нахождения этого филиала; в случае указания в Договоре почтового адреса стороны (ее филиала) адресом доставки корреспонденции является соответствующий почтовый адрес.

При этом в случае, если сторона Договора изменила адрес доставки корреспонденции и уведомила об этом другую сторону в порядке, установленном настоящим пунктом Договора, адресом доставки корреспонденции считается адрес, указанный в соответствующем уведомлении.

Письменным обращением (уведомлением) Залогодержателя к Залогодателю считается уведомление, отправленное, в том числе в электронном виде в соответствии с заключенным между Залогодателем и Залогодержателем договором о порядке обмена документами в электронном виде с использованием системы «Интернет-Банк Ibank2», и/или факсу, и/или по адресу электронной почты, указанным в настоящем Договоре.

18 Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу только в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

19 Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу - два для Залогодержателя, один для Залогодателя и один для государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

20 Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке и действует до полного исполнения обязательств Должника перед Залогодержателем.

21 Реквизиты сторон:

Залогодержатель: Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество)  
наименование Кредитного отдела: Второй отдел Управления кредитами и кредитной документацией  
наименование Клиентского отдела: Департамент структурирования и сопровождения продаж корпоративного бизнеса  
кор. счет 3010181050000000976, БИК 044525976, ИНН 7736046991  
Absolut Bank, Moscow, Russia  
SWIFT: ABSLRUMM

Для расчетов в долларах США (USD):  
JPMORGAN CHASE BANK N.A.,  
4 New York Plaza, Floor 15 New York City, NY 10004 USA  
SWIFT: CHASUS33; Account number 400210991

Для расчетов в Евро (EURO):  
KBC BANK NV  
Havenlaan 2, B – 1080  
Brussels, Belgium  
SWIFT: KREDBEBB; Account number 488591799660

Залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД»  
местонахождение: место нахождения: РФ, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.2  
адрес электронной почты: [info@biogard.ru](mailto:info@biogard.ru)  
факс: 8 (495) 221-71-97 доб. 101  
контактные лица Заемщика: Музыченко Екатерина Сергеевна  
расчетный счет в рублях РФ № 40702810522000044586 в АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

22 Подписи и печати сторон:

Представитель  
АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

Генеральный директор  
ООО «БИОГАРД»



/И.Ю. Ахматова/

/Н.А. Рамазанова/

Залогодержатель:

/И.Ю. Ахматова/

Залогодатель:

/Н.А. Рамазанова/

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к Договору залога (об ипотеке)  
№128-13 от «25» декабря 2013 года**

**Текст Основного договора**

**ДОГОВОР № 117КЛ/КМ-13**  
**о предоставлении возобновляемой кредитной линии**

г. Москва

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Банк», в лице Представителя Ахматовой Ирины Юрьевны, действующего на основании Доверенности № 131111/1 от «11» ноября 2013 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД» (ОГРН 1027739774391), именуемое в дальнейшем «Заемщик», в лице Генерального директора Рамазановой Наили Алимджановны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «сторонами», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

**1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Применяемые в настоящем Договоре термины, если иное не предусмотрено Договором, будут иметь следующие значения:

- 1.1 «Дата окончательного погашения кредита» - дата, не позднее которой должны быть исполнены все денежные обязательства Заемщика по настоящему Договору, а именно «19» декабря 2015 г.
- 1.2 «Квартал» – период, равный трем Месяцам.
- 1.3 «Компании группы»: - лица, указанные в разделе 22 Договора.
- 1.4 «Кредит» - денежные средства, предоставляемые Заемщику в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 1.5 «Лимит ссудной задолженности» или «Лимит» - максимальная величина текущей ссудной задолженности Заемщика по открытым в Банке ссудным счетам в соответствии с настоящим Договором.
- 1.6 «Месяц» – период, начинающийся в определенное число календарного месяца и заканчивающийся в то же число следующего календарного месяца, а в случае его отсутствия – в последний день этого месяца.
- 1.7 «Оплачиваемый процентный период» - срок, равный месяцу, кварталу или сроку кредитования, истекающему в Дату окончательного погашения кредита - в соответствии с пунктом 7.1 Договора, в течение которого производится начисление и уплата Заемщиком Банку процентов за пользование кредитом. Первый Оплачиваемый процентный период начинается в дату, следующую за датой выдачи первого Транша Кредита, и заканчивается в ближайшую дату платежа, указанную в пункте 7.1 Договора (далее по тексту каждая из дат платежа, указанных в пункте 7.1 Договора, именуется «Дата платежа»). Второй и последующие Оплачиваемые процентные периоды соответственно начинаются в день, следующий за Датой платежа, относящейся к предыдущему Оплачиваемому процентному периоду, и заканчиваются в очередную Дату платежа. Последний Оплачиваемый процентный период заканчивается не позднее Даты окончательного погашения кредита.
- 1.8 «Письмо-поручение» - письмо Заемщика с просьбой предоставить Транш Кредита, составленное по утвержденной Банком типовой форме, действующей на дату подачи Заемщиком Письма-поручения в Банк.  
В Письме-поручении в обязательном порядке должны быть указаны:
  - сумма Транша Кредита,
  - Срок Транша Кредита,
  - предполагаемая дата выдачи Транша кредита,
  - иные реквизиты, предусмотренные формой Письма-Поручения.Дата составления Письма-поручения не должна быть ранее даты его предоставления в Банк более, чем на 3 (три) дня; в ином случае Банк вправе не принять Письмо-поручение. Типовая форма Письма-поручения на дату заключения настоящего Договора приведена в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Форма Письма-поручения может быть изменена Банком в одностороннем порядке, о таком изменении Банк уведомляет Заемщика любым из способов, указанных в разделе 19 Договора.
- 1.9 «Рабочий день» - день, признаваемый в соответствии с трудовым законодательством рабочим (при пятидневной рабочей неделе с двумя выходными днями в субботу и

- воскресенье). Часы работы определяются внутренними документами Банка.
- 1.10 «Среднемесячная осудная задолженность» - расчетная величина, получаемая в результате деления суммы остатков осудной задолженности Компаний группы перед Банком по всем кредитным договорам Компаний группы за каждый день соответствующего календарного месяца на количество дней в соответствующем календарном месяце. При определении размера среднемесячной осудной задолженности в расчет берутся суммы в рублях и иностранной валюте в рублевом эквиваленте по курсу/ кросс-курсу Банка России на каждый день соответствующего месяца.
- 1.11 «Срок доступности кредита» - период с даты выполнения предварительных условий, приведенных в п.п. 3.1 и 3.2 Договора, по «05» декабря 2015 г., в который Заемщик вправе обратиться за предоставлением кредита. Срок доступности кредита прекращается ранее указанного выше в настоящем пункте Договора срока в случаях, предусмотренных Договором, в том числе: при направлении Банком Заемщику требования о досрочном истребовании кредита в соответствии с разделом 10 Договора (с даты направления такого уведомления), при направлении уведомления об одностороннем отказе Банка от предоставления кредита в соответствии с п. 11.1 Договора (с даты, указанной в таком уведомлении).
- 1.12 «Срок Транша» - срок, по истечении которого соответствующий Транш Кредита должен быть возвращен Заемщиком и который не может превышать 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней с даты предоставления Заемщику соответствующего Транша Кредита.
- 1.13 «Страховые документы» - оригиналы и/или копии документов, удостоверенные уполномоченным лицом и печатью залогодателя, подтверждающие страхование имущества, заложенного Банку в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору: оригиналы договоров страхования и/или страховых полисов со всеми их приложениями и неотъемлемыми частями, оформленных на условиях, указанных в соответствующих договорах залога, а также документов об уплате страховой премии, подтверждающих, по оценке Банка, надлежащее исполнение условий по страхованию заложенного имущества.
- 1.14 «Транш Кредита» - каждая из сумм Кредита, предоставленных Банком Заемщику по настоящему Договору.
- 1.15 «Финансовые обязательства» - обязательства Заемщика и/или Компаний группы, вытекающие из заключенных ими с любыми третьими лицами договоров кредита (в том числе в форме кредитной линии и овердрафта), займа, поручительства (по которым Заемщик и/или Компаний группы выступают поручителем), договоров об открытии аккредитива и выдаче банковской гарантии, договоров лизинга, а также обязательства Заемщика и/или Компаний группы по совершению платежа по векселю или обязательства Заемщика и/или Компаний группы, возникшие в связи с выпуском облигаций.
- 1.16 «Чистый кредитовый оборот» - совокупный кредитовый оборот по банковским счетам в валюте Российской Федерации и иностранных валютах, открытым Компаниями группы в Банке, но без учета поступлений кредитных средств по настоящему и иным кредитным договорам, заключенным между Банком и Компаниями группы, а также без учета денежных средств, полученных в результате конверсионных операций, ошибочно зачисленных денежных средств и денежных средств, поступивших с открытых в Банке банковских счетов Компаний группы. При определении размера чистого кредитового оборота в расчет берутся суммы в рублях и иностранной валюте в рублевом эквиваленте по курсу/ кросс-курсу Банка России на дату поступления средств на счет Компаний группы.
- 1.17 «Долг» - сумма задолженности Компаний группы перед Банком и третьими лицами по привлеченным кредитам, займам, собственным векселям, непокрытым аккредитивам, остаткам лизинговых платежей к уплате на основании бухгалтерской отчетности по РСБУ на последнюю отчетную дату без учета внутригрупповых займов и займов, полученных от Красильникова Ильи Геннадьевича и Названовой Ольги Юрьевны.
- 1.18 «ЕВИТ» - прибыль от продаж Компаний группы, рассчитанная на основании бухгалтерской отчетности по РСБУ на последнюю отчетную дату, за последние 12 месяцев от даты расчета.
- 1.19 «Кредитный портфель» - это сумма задолженности Компаний группы по кредитам и займам, за исключением внутригрупповых займов и займов, полученных от Красильникова Ильи Геннадьевича и Названовой Ольги Юрьевны.
- 1.20 «Договор залога имущества» - договор залога, заключаемый между Заемщиком и Банком, предметом залога по которому выступает производственное оборудование общей рыночной стоимостью не менее 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей.
- 1.21 «Договор залога товаров в обороте» - договор залога, заключаемый между

Договор о предоставлении возобновляемого кредита

- Заемщиком/ООО «Биоград-Трейд» и Банком, предметом залога по которому выступают товары в обороте на сумму не менее 430 000 000 (Четыреста тридцать миллионов) рублей по ценам прайс-листа.
- 1.22 «Договор ипотеки-1» - договор залога (об ипотеке), заключаемый между Заемщиком и Банком, предметом залога по которому выступают:
- производственное здание общей площадью 1 739,4 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул.Парковая, д.11, корп.А, литера 1Б, 1Б1, 1Б2;
  - административно-производственный корпус общей площадью 112,3 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул.Парковая, д.11, корп.А, литера 1Б3;
  - земельный участок общей площадью 2050 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул.Парковая, д.11А.
- 1.23 «Договор ипотеки-2» - договор залога (об ипотеке), заключаемый между ООО «Ларкан» и Банком, предметом залога по которому выступают:
- корпус прядильной фабрики, инв.№ 2256, общей площадью 20 517 кв. м;
  - корпус прядильной фабрики, инв.№ 2258, общей площадью 3130 кв. м;
  - доля в размере 651/1000 в праве собственности на земельный участок для эксплуатации и обслуживания производственных объектов и промышленности, общей площадью 20294 кв.м., расположенные по адресу: Владимирская область, Александровский район, г. Струнино, ул. Суворова, д.5.
- 1.24 «Выручка» - показатель, отражаемый по строке 2110 Отчета о финансовых результатах бухгалтерской отчетности по РСБУ Компаний группы.
- 1.25 «Чистая прибыль» - показатель, отражаемый по строке 2400 Отчета о финансовых результатах бухгалтерской отчетности по РСБУ Компаний группы.

## 2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1 Банк на условиях, предусмотренных настоящим Договором, обязуется предоставить Заемщику кредит в форме возобновляемой кредитной линии, а Заемщик обязуется в установленные Договором сроки вернуть Кредит и уплатить проценты за пользование Кредитом в соответствии с условиями Договора.  
Лимит осудной задолженности составляет **500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.**
- 2.2 Стороны согласились, что Лимит, предусмотренный пунктом 2.1 Договора, изменяется следующим образом:
- 2.2.1 А) до дня предоставления Заемщиком надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2 включительно размер Лимита не превысит **150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей;**
- Б) до дня предоставления Заемщиком надлежащим образом оформленного и зарегистрированного Договора ипотеки-2 включительно, но после предоставления Заемщиком надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте и Договора ипотеки-1 размер Лимита не превысит **300 000 000 (Триста миллионов) рублей;**
- В) увеличение Лимита до размера, установленного пунктом 2.1 Договора, производится со дня, следующего за днем предоставления Заемщиком надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2.  
При этом суммы комиссий и/или штрафных санкций, размер которых определяется исходя из размера Лимита, рассчитываются исходя из размера Лимита, указанного пунктом 2.1 Договора.
- 2.3 Кредит предоставляется на осуществление уставной деятельности.

## 3 ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ И ПОСЛЕДУЮЩИЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ

- 3.1 Право Заемщика на получение первого Транша кредита и соответствующая ему обязанность Банка возникают после выполнения Заемщиком следующих предварительных условий:
- 3.1.1 После получения Банком:
- а) оформленных в соответствии с требованиями Банка надлежащим образом удостоверенных копий действующих учредительных документов Заемщика.
  - б) оформленных в соответствии с требованиями Банка решений уполномоченных органов

- управления Заемщика и иных лиц, а также иных документов, связанных с одобрением заключения Договора и предоставления Банком кредита по Договору (если требуется в соответствии с учредительными документами Заемщика или применимым законодательством).
- а) надлежащим образом удостоверенных образцов подписей представителей Заемщика, подписавших Договор.
- г) оформленных и зарегистрированных (если применимо) надлежащим образом договоров обеспечения: договоров поручительства.
- 3.1.2 При наличии у Заемщика открытого расчетного счета в валюте Кредита.
- 3.1.3 Банк по своему усмотрению может принять решение о предоставлении Заемщику Кредита ранее выполнения указанных в п.п. 3.1.1 г, 3.1.2 Договора условий. Предоставление Заемщику Кредита в данном случае не освобождает Заемщика от обязанности выполнить указанные условия в установленные Договором сроки.
- 3.2 Предварительные условия для предоставления каждого Транша Кредита.
- 3.2.1 Заемщик на момент предоставления каждого Транша Кредита по Договору безусловно подтверждает, что:
- Заявления и Заверения, указанные в разделе 12 Договора, остаются в силе;
  - ни один из случаев досрочного истребования, указанных в разделе 10 Договора, не наступил.
- 3.2.2 Отсутствие нарушения, неисполнения или ненадлежащего исполнения условий, указанных п.3.1 настоящего Договора, на момент обращения Заемщика в Банк за получением очередного Транша Кредита.
- 3.3 Последующие условия.
- Заемщик обязан:
- 3.3.1 не позднее 15 рабочих дней с даты заключения Договора заключить/обеспечить заключение с Банком Договора залога имущества и Договора залога товаров в обороте, а также предоставить/обеспечить предоставление надлежащим образом оформленных документов на имущество, являющееся предметом залога по договорам залога, указанным в настоящем подпункте Договора, в соответствии с требованиями Банка. На момент заключения договора/ов залога и/или дополнительного/ых соглашения/ий к договору залога, предмет залога должен отвечать требованиям Банка.
- 3.3.2 не позднее 45 рабочих дней с даты заключения Договора предоставить зарегистрированный в установленном законом порядке Договор ипотеки-1, а также надлежащим образом оформленные документы на имущество, являющееся предметом залога по договору залога, указанному в настоящем подпункте Договора, в соответствии с требованиями Банка.
- 3.3.3 не позднее 90 рабочих дней с даты заключения Договора обеспечить предоставление Банку зарегистрированного в установленном законом порядке Договора ипотеки-2, а также надлежащим образом оформленных документов на имущество, являющееся предметом залога по договору залога, указанному в настоящем подпункте Договора, в соответствии с требованиями Банка.
- 3.3.4 В сроки и на условиях, предусмотренных соответствующими договорами залога, заключенными Банком с Заемщиком и/или третьими лицами в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по настоящему Договору, обеспечить страхование заложенного по указанным договорам залога имущества и предоставление в Банк надлежащим образом оформленных Страховых документов.
- 3.4 Банк вправе отказать Заемщику в предоставлении Транша Кредита (или его части) или приостановить кредитование Заемщика по настоящему Договору в случаях по усмотрению Банка.
- 4 ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА**
- 4.1 На условиях настоящего Договора кредит может предоставляться Заемщику как в полном объеме, так и частями, неограниченное количество раз в пределах Лимита и Срока доступности кредита.
- 4.2 Заемщик представляет в Банк подписанное уполномоченным лицом Заемщика Письмо-поручение с просьбой предоставить Транш Кредита. Письмо-поручение должно быть предоставлено в Банк не ранее чем за 3 (Три) рабочих дня до предполагаемой даты выдачи Транша Кредита, Банк, независимо от указанной в Письме-поручении предполагаемой даты выдачи Транша Кредита, исполняет Письмо-поручение в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения его от Заемщика, но не ранее указанной в нем предполагаемой даты выдачи Транша Кредита.



- 4.3 Письмо-поручение Заемщика принимается Банком к исполнению и становится неотъемлемой частью настоящего Договора только после принятия Банком положительного решения по запросу о предоставлении запрашиваемого Транша Кредита.
- 4.4 Фактом, свидетельствующим о принятии Банком положительного решения о предоставлении Транша Кредита, является перечисление Банком денежных средств на счет Заемщика, указанный в Письме-Поручении, при этом Банк дополнительно не уведомляет Заемщика о своем положительном или отрицательном решении.
- 4.5 Заемщик имеет право отказаться от запрашиваемого Транша кредита в период со дня, следующего за днём получения Банком Письма-поручения о выдаче данного Транша Кредита, до дня выдачи Банком запрошенного Транша Кредита.  
В данном случае Заемщик обязан предоставить в Банк Письмо-отказ от финансирования по форме Приложения №2 к Договору в срок до момента исполнения Банком Письма-поручения, которое было предоставлено ему Заемщиком. Требования к порядку предоставления Письма-отказа от финансирования в Банк соответствует требованиям, определенным к Письму-поручению, указанным в л.1.8 Договора.  
В случае если Письмо-отказ от финансирования, составленное по форме Приложения №2 к настоящему Договору, было получено Банком после предоставления Банком Транша Кредита, от получения которого Заемщик имел намерение отказаться, то данное Письмо-отказ от финансирования Банком не исполняется.
- 5 ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА**
- 5.1 Заемщик обязан погашать каждый Транш Кредита в день истечения Срока соответствующего Транша Кредита.  
Все расчеты по возврату Траншей Кредита, погашению суммы процентов, неустоек и иных денежных обязательств, подлежащих к уплате Заемщиком Банку в соответствии с настоящим Договором, должны быть полностью завершены не позднее Даты окончательного погашения кредита, а в случае расторжения Договора – не позднее даты расторжения Договора (в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше), за исключением случаев, предусмотренных Договором.
- 5.2 Если срок оплаты любой суммы по Договору приходится на нерабочий день, то он автоматически переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.
- 5.3 Заемщик не вправе возвращать кредит или уплачивать проценты за пользование кредитом, а также исполнять иные денежные обязательства перед Банком за счет кредитных средств, полученных от Банка.
- 5.4 Погашение кредита и исполнение иных денежных обязательств Заемщика по настоящему Договору осуществляется путем перечисления Заемщиком соответствующих сумм только со своего расчетного счета, а также посредством списания Банком денежных средств с банковского счета Заемщика без распоряжения Заемщика.  
Заемщик заранее выражает согласие на исполнение его обязательств третьими лицами из числа поручителей и залогодателей, обеспечивающих исполнение обязательств Заемщика по настоящему Договору. Настоящее предварительное согласие распространяется исключительно на случаи исполнения обязательств по наступлении срока, установленного для данных обязательств по Договору.
- 5.5 В случае, если перечисленная Заемщиком сумма недостаточна для погашения кредита, начисленных процентов, комиссий, просроченной задолженности (просроченный основной долг, затем – просроченные проценты), неустойки, издержек Банка по получению исполнения, то в первую очередь погашается сумма издержек по взысканию задолженности, затем - просроченная задолженность, затем - задолженность по уплате процентов и комиссий, далее - задолженность по погашению кредита. Банк вправе в одностороннем порядке, установить иную очередность погашения обязательств Заемщика. Сумма неустойки погашается в последнюю очередь независимо от очередности погашения обязательств Заемщика по Договору, перечисленных выше в настоящем пункте.
- 5.6 Датой исполнения обязательств Заемщика по возврату Кредита, уплате процентов, комиссий и иных денежных обязательств, основанных на настоящем Договоре, считается также дата зачисления этих средств на корреспондентский счет Банка с расчетного счета Заемщика в другом банке - при наличии в назначении платежа расчетного документа указания на платеж в рамках настоящего Договора.
- 5.7 В период действия Договора Заемщик вправе вернуть кредит или его часть досрочно при условии письменного уведомления Банка не менее, чем за 1 (Один) рабочий день до предполагаемой даты досрочного погашения.

- 5.3 В случае досрочного погашения Кредита, Заемщик обязуется осуществлять погашение в соответствии с календарной очередностью получения Заемщиком Траншей Кредита - в первую очередь подлежит возврату тот Транш Кредита (или часть Транша Кредита), который получен Заемщиком ранее, если иное предварительно не согласовано с Банком.
- 5.9 Банк вправе не принять от Заемщика денежные средства в случае невыполнения Заемщиком условий досрочного погашения.
- 6 **ПРОЦЕНТЫ ПО КРЕДИТУ**
- 6.1 Заемщик уплачивает Банку проценты за пользование Кредитом в размере, установленном настоящим Договором. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности Заемщика в соответствии с действующим законодательством. При начислении суммы процентов в расчет принимается величина применимой в соответствии с условиями настоящего Договора процентной ставки (в процентах годовых) за фактическое количество календарных дней пользования кредитом. При этом для расчета учитывается действительное количество календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 6.2 Процентная ставка за пользование Кредитом составляет:
1. До дня предоставления Заемщиком в Банк надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2 включительно:
    - А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней – 12,25 (Двенадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;
    - Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180 (ста восьмидесяти) календарных дней (включительно) – 12,5 (Двенадцать целых пять десятых) процентов годовых;
    - В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трёхсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) – 12,75 (Двенадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых;
  2. Со дня, следующего за днём предоставления Заемщиком в Банк надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2 включительно:
    - А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней – 11,75 (Одиннадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых;
    - Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180 (ста восьмидесяти) календарных дней (включительно) – 12,25 (Двенадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;
    - В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трёхсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) – 12,5 (Двенадцать целых пять десятых) процентов годовых.
- 6.3 В целях определения цены Договора и заключения договоров об обеспечении исполнения обязательств по настоящему Договору максимальная ставка процентов за пользование кредитом (с учетом всех возможных увеличений предусмотренных Договором, в том числе пунктом 15.5) составляет 36 (Тридцать шесть) процентов годовых.
- 6.4 Проценты за пользование кредитом на просроченную задолженность не начисляются. Под просроченной задолженностью в данном пункте понимается сумма кредита или его часть, подлежащая погашению в соответствии с условиями Договора, но не погашенная Заемщиком в установленный Договором срок.
- 6.5 Если на момент указанного в настоящем Договоре увеличения размера процентов за пользование кредитом Заемщиком уже уплачены проценты за текущий Оплачиваемый процентный период, то Банк вправе доначислить, а Заемщик обязан доплатить соответствующую разницу между прежним и новым размером процентов в очередную дату уплаты процентов, указанную в пункте 7.1 Договора.
- 6.6 В случае снижения ставки рефинансирования Банка России, снижения ставок на рынке межбанковских кредитов, индикаторов рынка, а также в иных случаях по усмотрению сторон

- процентная ставка по настоящему Договору или порядок ее определения могут быть изменены сторонами путем заключения соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 3.7 В случае ухудшения рыночной конъюнктуры, изменения регуляторных требований, приводящих к увеличению расходов Банка на предоставление кредита (например, повышение ставок резервирования/ рефинансирования/ стоимости фондирования, нормативов достаточности капитала) процентная ставка по настоящему Договору, определенная пунктом 6.2 Договора, и порядок ее определения могут быть изменены:  
- Банком в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Заемщика не менее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты введения новой процентной ставки.
- 6.8 В отношении Траншей кредита, выдаваемых начиная с «10» декабря 2014 года, Банк имеет право изменить процентную ставку, определенную пунктом 6.2. Договора. Об изменении процентной ставки стороны заключают Соглашение к Договору.
- 7 УПЛАТА ПРОЦЕНТОВ**
- 7.1 Уплата процентов осуществляется Заемщиком в текущем Оплачиваемом процентном периоде:  
- ежемесячно не позднее 30 (Тридцатого) числа каждого календарного месяца.  
Окончательная уплата процентов осуществляется не позднее Даты окончательного погашения кредита, а в случае расторжения Договора – не позднее даты расторжения Договора (в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше).  
Банк вправе потребовать от Заемщика досрочной уплаты вознаграждения за первые пятнадцать дней пользования кредитом путем направления письменного требования Заемщику (далее по тексту – «Требование об уплате») одним из способов, указанных в п. 19.1 Договора. Заемщик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предъявления Банком Требования об уплате осуществить уплату Банку вознаграждения за первые пятнадцать дней пользования Кредитом.
- 7.2 По просьбе Заемщика Банк предоставляет ему расчет суммы подлежащих уплате процентов и иных денежных обязательств по Кредиту.
- 8 КОМИССИИ**
- 8.1 Взимание дополнительных комиссий не предусмотрено.
- 9 ОТКАЗ БАНКА ОТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА**
- 9.1 Банк вправе не предоставлять Кредит полностью или частично в следующих случаях:
- 9.1.1 при невыполнении предварительных и последующих условий кредитования, предусмотренных разделом 3 Договора.
- 9.1.2 если в результате предоставления запрашиваемого Заемщиком Транша Кредита сумма ссудной задолженности превысит размер Лимита.
- 9.1.3 при полной или частичной утрате обеспечения исполнения обязательств Заемщика по настоящему Договору или ухудшении его условий, в том числе, если:
- 9.1.3.1 стоимость заложенного Банку имущества снизится на тридцать и более процентов по сравнению с его стоимостью на дату заключения соответствующего договора залога;
- 9.1.3.2 имеется угроза утраты Банком обеспечения исполнения обязательств Заемщика по настоящему Договору и иных обязательств Заемщика перед Банком или невозможности обращения взыскания на заложенное имущество, в т.ч. в случае подачи исков о признании недействительными или незаключенными договоров залога, поручительства, банковских гарантий, об оспаривании права собственности залогодателей на заложенное имущество, наложения ареста на право распоряжения заложенным имуществом, наличия признаков банкротства поручителя и/или залогодателя;
- 9.1.3.3 Банк отказался от принятия обеспечения ввиду наличия, по мнению Банка, высоких рисков недействительности и/или неисполнимости сделки по обеспечению исполнения обязательств Заемщика по Договору;
- 9.1.3.4 залогодателем и/или поручителем не исполняются или ненадлежащим образом исполняются условия любого из договоров залога и/или поручительства соответственно;
- 9.1.3.5 залогодатель утратил права на использование помещений, в которых в соответствии с условиями договора/ов залога хранится заложенное имущество;
- 9.1.3.6 в отношении заложенного Банку имущества наступил страховой случай.

- 9.1.4 если Заемщик закрыл в Банке расчетный счет до момента полного исполнения обязательств по Договору.
- 9.1.5 в случае нецелевого использования кредита.
- 9.1.6 если в результате предоставления Кредита в запрашиваемой сумме совокупный размер денежных обязательств Заемщика и Общества с ограниченной ответственностью «БиоГард-Трейд» перед Банком превысит 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей или эквивалентную ей сумму в иной валюте по курсу ЦБ РФ на предполагаемую дату выдачи Кредита.
- 9.1.7 при указании Заемщиком в Письме-поручении условий выдачи Транша кредита, не соответствующих условиям, установленным настоящим Договором или условиям, предварительно согласованным сторонами.
- 9.1.8 в случае возникновения обстоятельства, указанных в пункте 10.1 Договора.
- 9.1.9 при несоблюдении Заемщиком и/или компаниями группы положений настоящего Договора (в том числе об оплате комиссий и совершении иных платежей по Договору) или нарушении иных Финансовых обязательств перед Банком.
- 9.1.10 В случае отказа Заемщика от заключения Соглашения к настоящему Договору об изменении процентной ставки, предусмотренного пунктом 6.8 Договора.
- 9.2 Реализация указанного в пункте 9.1 Договора права Банка не предоставлять Кредит не влечет расторжение Договора.
- 10 СЛУЧАИ ДОСРОЧНОГО ИСТРЕБОВАНИЯ КРЕДИТА**
- 10.1 Банк вправе потребовать от Заемщика досрочного исполнения денежных обязательств Заемщика по Договору, полностью или частично, в следующих случаях:
- 10.1.1 В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по возврату кредита (транша кредита или его части), уплате процентов и/или осуществлению иных платежей по Договору, если такое неисполнение/ненадлежащее исполнение длится более 5 (Пяти) рабочих дней после установленного соответствующим договором или законом срока для исполнения, за исключением случаев, указанных в иных подпунктах настоящего пункта Договора.
- 10.1.2 В случае нарушения и/или недостоверности заявлений и заверений Заемщика, предусмотренных п. 12.1 настоящего Договора.
- 10.1.3 В случае наступления любого из следующих обстоятельств:  
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Заемщиком и/или любой компанией группы Финансовых обязательств в течение более чем 15 (Пятнадцать) календарных дней после установленного договором или законом срока для исполнения;  
- предъявление третьим/и лицом/ами требований к Заемщику и/или любой компании группы о досрочном исполнении Финансовых обязательств.
- 10.1.4 В случае выявления обстоятельств, которые с большой степенью вероятности (по оценке Банка) могут привести к неплатежеспособности Заемщика и/или компании группы, либо обстоятельств, которые очевидно свидетельствуют о том, что предоставленный Заемщику Кредит не будет возвращен в срок (в том числе при наличии признаков банкротства Заемщика и/или любой компании группы, а также в случае принятия к рассмотрению судом заявления о признании Заемщика и/или любой компании группы несостоятельным (банкротом)).
- 10.1.5 В случае обращения Заемщика и/или любой компании группы к любому кредитору с просьбой пересмотра условий исполнения Заемщиком и/или соответствующей компанией группы обязательств (в т.ч. реструктуризация долга, когда она связана с невозможностью Заемщика исполнить первоначальные условия договора).
- 10.1.6 В случае ухудшения финансового положения Заемщика и Компаний группы, под которым понимается наступление одного или нескольких следующих событий:  
- уменьшение суммы полученных Заемщиком доходов по Налоговой декларации на 30 (Тридцать) процентов и более по сравнению с аналогичным периодом предшествующего календарного года (при применении Заемщиком упрощенной системы налогообложения и при кредитовании Заемщика - индивидуального предпринимателя);  
- уменьшение стоимости чистых активов Заемщика на 25 (Двадцать пять) процентов и более по сравнению с максимальным значением чистых активов за последние 12 месяцев (стоимость чистых активов рассчитывается в соответствии с «Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ», определенном Приказом Минфина России и ФКЦБ России от 29 января 2003 г. N 10н/03-6/пз);  
- уменьшение объема квартальной торговой выручки Заемщика по Отчету о финансовых результатах Бухгалтерской отчетности на 30 (Тридцать) процентов и более по сравнению с аналогичным периодом предшествующего календарного года (при применении Заемщиком

Кредитор : предоставлены консолидированной кредитной линии

- обычного налогового режима);  
- уменьшение объема консолидированной квартальной торговой выручки, полученной Компаниями группы, на основании консолидированной отчетности на 30 (Тридцать) процентов и более по сравнению с аналогичным периодом предшествующего календарного года.
- 10.1.7 В случае принятия решения о реорганизации Заемщика и/или любой из компаний группы, ухудшающей кредитоспособность Заемщика и/или любой из компаний группы.
- 10.1.8 В случае принятия решения о ликвидации Заемщика и/или любой из компаний группы.
- 10.1.9 В случае законодательного запрещения выполнения Заемщиком обязательств по Договору.
- 10.1.10 Если дальнейшее предоставление кредитных продуктов Банком будет противоречить действующему законодательству, в том числе нормативным актам Центрального Банка России.
- 10.1.11 При невыполнении Заемщиком последующих условий, указанных в пункте 3.3 Договора.
- 10.1.12 В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Договору за исключением случаев, указанных в иных подпунктах настоящего пункта 10.1 Договора, а также обязательств по иным договорам, заключенным с Банком, если такое неисполнение/ненадлежащее исполнение длится более 10 (Десяти) рабочих дней после установленного соответствующим договором или законом срока для исполнения.
- 10.1.13 При невыполнении Заемщиком обязательств, предусмотренных пунктом 13.6, 13.7, 13.13, 13.14, 13.15, 13.16 Договора.
- 10.1.14 В случае, если Заемщиком, а также Поручителем/Залогодателем при наличии соответствующего обеспечения Договора, не будет предоставлена квартальная бухгалтерская отчетность в течение 70 (Семидесяти) календарных дней с даты окончания календарного квартала или годовая бухгалтерская отчетность до 10 (Десятого) мая года следующего за отчетным, обязанность предоставления которых предусмотрена п.13.1 Договора и соответствующими пунктами договоров залога/поручительства при наличии обеспечения Договора.
- 10.2 Заемщик обязан досрочно исполнить денежные обязательства по Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления Банком требования о досрочном исполнении денежных обязательств, если в этом требовании не определен иной срок.
- 10.3 Заемщик вправе отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив об этом Банк за 10 (Десять) календарных дней до наступления соответствующих последствий такого отказа (расторжение или изменение Договора), при условии выполнения Заемщиком указанных в настоящем Договоре обязанностей, в т.ч. выполнения Заемщиком всех денежных обязательств в соответствии с условиями настоящего пункта.  
Полный отказ Заемщика от получения кредита допускается при условии, что до даты получения Банком от Заемщика уведомления об отказе от кредита, кредит по Договору не предоставлялся или все обязательства Заемщика по Договору (включая денежные обязательства) исполнены. В этом случае Договор считается расторгнутым в дату, указанную в уведомлении Заемщика.  
Частичный отказ Заемщика от получения кредита допускается только в размере разницы между размером Лимита и совокупной ссудной задолженностью Заемщика по Договору, существующей на момент такого отказа. В этом случае Договор считается измененным с даты, указанной в уведомлении.
- 10.4 В случае предъявления Банком Заемщику требования о досрочном частичном исполнении денежных обязательств по Договору, Договор считается измененным с даты, указанной Банком в соответствующем требовании.
- 11 ОТКАЗ БАНКА ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА И УМЕНЬШЕНИЕ ЛИМИТА В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ**
- 11.1 Банк вправе в одностороннем порядке (без согласия Заемщика и без обращения в суд) отказаться от предоставления кредита, направив Заемщику уведомление об этом не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до наступления даты изменения Договора.  
Отказ от предоставления кредита предполагает снижение Лимита до размера, превышающего либо равного фактической ссудной задолженности по Договору на момент принятия соответствующего решения Банком.  
Со дня принятия Банком решения об одностороннем отказе от предоставления кредита Банк вправе не предоставлять Заемщику очередные Транши Кредита, если вследствие выдачи такого Транша Кредита размер задолженности Заемщика превысит вновь установленный Лимит.  
Договор считается измененным в части установления нового размера лимита по истечении срока, указанного в уведомлении Банка.  
После установления Банком нового размера Лимита, Транши Кредита предоставляются

- Банком исходя из вновь установленного Лимита.  
В течение оставшегося периода действия Договора Банк вправе увеличить Лимит до размера, определяемого по своему усмотрению.
- 13.2 В случаях, предусмотренных п.10.1 настоящего Договора Банк вправе снизить Лимит по Договору до размера фактической задолженности заемщика по Договору. При этом Договор считается измененным с даты, указанной в соответствующем уведомлении Банка Заемщику.
- 12 ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ ЗАЕМЩИКА**
- 12.1 Подписав настоящий Договор, Заемщик безусловно подтверждает и гарантирует, что:
- Заемщик создан и осуществляет деятельность в полном соответствии с законодательством РФ и его учредительными документами;
  - представитель, действующий от имени Заемщика, надлежащим образом уполномочен на подписание и исполнение настоящего Договора;
  - заключение и исполнение Заемщиком условий настоящего Договора не является нарушением законодательства со стороны Заемщика, нарушением положений учредительных документов Заемщика или условий любого договора, стороной которого он является;
  - заключение настоящего Договора осуществлено Заемщиком с соблюдением требований внутренних документов Заемщика и действующего законодательства РФ об одобрении сделок;
  - Договор представляет собой юридически действительное и исполнимое обязательство Заемщика, имеющее обязательную силу;
  - соблюдены все требования (в т.ч. получены все необходимые согласования, лицензии или разрешения государственных и иных уполномоченных органов) для принятия и исполнения Заемщиком обязательств по настоящему Договору или осуществления иной деятельности, результаты которой оказывают влияние на его исполнение;
  - для признания настоящего Договора заключенным, действительным и исполнимым не требуется его регистрация в каких-либо органах, организациях или учреждениях;
  - в представляемой в Банк бухгалтерской и иной финансовой отчетности Заемщика правильно, достоверно и полно отражается финансовое положение Заемщика;
  - Заемщик не вовлечен в какие-либо существенные<sup>1</sup> судебные споры, за исключением тех, о которых Заемщик уведомил Банк, в отношении него не введена процедура банкротства, и Заемщик не предвидит возникновение существенных судебных споров или процедур банкротства;
  - Заемщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по всем договорам, исполнение которых влияет на размер и качество активов Заемщика.
- 12.2 Заемщик ознакомлен с требованиями Банка по защите окружающей среды, здравоохранению, охране труда и безопасности, согласен с ними и обязуется проводить свою дальнейшую деятельность в соответствии с этими требованиями.
- 13 ИНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ ЗАЕМЩИКА**
- 13.1 Заемщик обязуется своевременно предоставлять Банку:
- бухгалтерскую отчетность (Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах) (при применении Заемщиком как обычной, так и упрощенной системы налогообложения (в т.ч. системы налогообложения в виде ЕНВД),
  - налоговую декларацию за каждый отчетный период по налогу, уплачиваемому в связи с применением соответствующей системы налогообложения, а также документы, подтверждающие уплату Заемщиком налогов за отчетный период (при применении Заемщиком упрощенной системы налогообложения (в т.ч. системы налогообложения в виде ЕНВД)).
- Квартальная отчетность предоставляется Заемщиком Банку не позднее 34 (Тридцати четырех) календарных дней с даты окончания соответствующего календарного квартала, годовая отчетность - не позднее 4 (Четвертого) апреля года, следующего за отчетным. В случае, если Заемщик применяет упрощенную систему налогообложения, то не позднее срока предоставления квартальной отчетности, определенного настоящим абзацем, Заемщик обязан предоставить Банку выписку из Книги учета доходов и расходов Заемщика.
- 13.2 Заемщик обязан по первому требованию Банка предоставлять Банку:
- 13.2.1 бухгалтерскую, статистическую, налоговую и иную отчетность (с отметкой о принятии

<sup>1</sup> В целях настоящего Договора существенными признаются следующие судебные споры: судебные споры, которые влекут риск утраты Заемщиком (прямо или косвенно) имущества на сумму, равную или превышающую 10 процентов балансовой стоимости активов Заемщика, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, а также корпоративные споры

- уполномоченным органом в случаях, предусмотренных законодательством), необходимую для проверки финансового состояния Заемщика. Отчетность должна быть предоставлена в виде копий, удостоверенных печатью и подписью уполномоченного лица Заемщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Заемщиком требования Банка. Предоставление Заемщиком документов в соответствии с настоящим пунктом Договора не влияет на исполнение им обязанностей, предусмотренных п. 13.1 Договора.
- 13.2.2 - документы, необходимые для осуществления контроля за использованием кредита, в том числе, но не ограничиваясь, первичные документы;  
- справки об отсутствии у Заемщика картотеки непоплаченных расчётных документов по всем открытым банковским счетам, выданные обслуживающими эти счета кредитными организациями;  
- справки из налоговых органов об отсутствии задолженности перед бюджетами всех уровней и внебюджетными фондами;  
- документ, содержащий сведения о задолженности Заемщика/ Компаний группы по кредитам, займам, о суммах собственных непоплаченных векселей, а также сведения по непокрытым аккредитивам, гарантиям и лизингу, удостоверенный подписью уполномоченного лица и печатью Заемщика.  
Документы должны быть предоставлены не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения требования.
- 13.2.3 В случае, если Заемщик является организацией, обязанной в соответствии с законодательством РФ раскрывать информацию на рынке ценных бумаг, в том числе официально публиковать свою отчетность, и в сроки предоставления отчетности, установленные настоящим Договором, соответствующие документы размещены в предусмотренных для этого законодательством информационных ресурсах в сети Интернет, то такое опубликование приравнивается к предоставлению соответствующих документов в Банк в соответствии с пунктами 13.1, 13.2.1 Договора.  
При этом Банк вправе также потребовать от Заемщика предоставления надлежащим образом удостоверенных копий соответствующих документов на бумажном носителе.
- 13.3 В случае принятия решения о внесении изменений в учредительные документы, реорганизации или ликвидации Заемщика, смены лиц, имеющих права первой подписи Заемщика, изменения состава органов управления, изменения местонахождения и/или почтового адреса, Заемщик обязан уведомлять Банк о таких изменениях в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты принятия компетентным органом соответствующего решения.
- 13.4 В случае изменения состава участников (акционеров, членов и т.п.) Заемщик обязан уведомить Банк о таких изменениях в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующих сведений.
- 13.5 Заемщик обязуется незамедлительно информировать Банк способами, указанными в разделе 19 Договора, о прекращении по любым основаниям (за исключением истечения срока доверенности), полномочий представителя Клиента по доверенности, уполномоченного на совершение действий по заключению и/или исполнению Договора. При этом в случае неуведомления или несвоевременного уведомления Банка об указанных фактах Заемщик несет риск связанных с этим неблагоприятных последствий.
- 13.6 Заемщик обязан не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты возникновения предусмотренной законодательством обязанности по подаче заявления в суд о признании Заемщика несостоятельным (банкротом) уведомить Банк о возникновении данной обязанности.
- 13.7 В период действия настоящего Договора Заемщик и Поручители обязаны письменно уведомлять Банк о сделках, в которых Заемщик и Поручители выступают в качестве заемщика, заимодавца, принципала, залогодателя, гаранта или поручителя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты совершения сделки.  
В период действия Договора без предварительного письменного согласия Банка Заемщик и Поручители не вправе отчуждать принадлежащее Заемщику и Поручителю имущество, имущественные и неимущественные права.
- 13.8 В период действия настоящего Договора, Заемщик обязан обеспечить поддержание ежеквартального чистого кредитового оборота в следующем размере:  
- в первом календарном квартале каждого календарного года – не менее 70 000 000 (Семьдесят миллионов) рублей  
- во втором календарном квартале каждого календарного года – не менее 255 000 000 (Двести пятьдесят пять миллионов) рублей;  
- в третьем календарном квартале каждого календарного года – не менее 255 000 000 (Двести пятьдесят пять миллионов) рублей;

- в четвертом календарном квартале каждого календарного года - не менее 30 000 000 (Восемьдесят миллионов) рублей.
- 13.9 В случае неисполнения Заемщиком/ необеспечения Заемщиком исполнения залогодателем обязанности по страхованию имущества, заложенного Банку в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору, или обязанности по оплате страховой премии/ страхового взноса Банк вправе самостоятельно произвести страхование заложенного имущества или оплату страховой премии/взноса, а Заемщик в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента направления Банком Заемщику соответствующего требования обязан возместить Банку понесенные Банком в связи с этим расходы.
- 13.10 Заемщик обязан производить расчеты с третьими лицами за счет Кредита только со своего расчетного счета, открытого в Банке.
- 13.11 Заемщик не вправе использовать полученный по Договору Кредит/Транш Кредита (в полной сумме или в части) на следующие цели:  
а) перевод суммы кредита (полностью или частично) на свой расчетный счет в рублях или иностранной валюте в иной кредитной организации;  
б) на покупку недвижимого имущества;  
в) на финансирование по договору долевого участия в строительстве;  
г) предоставление займов третьим лицам и погашение займов или иных обязательств по возврату денежных средств, привлеченных от третьих лиц;  
д) приобретение и погашение векселей третьих лиц, за исключением векселей Банка;  
ж) приобретение и погашение эмиссионных ценных бумаг;  
з) осуществление вложений в уставные капиталы других юридических лиц;  
и) исполнение денежных обязательств по кредитам Заемщика в Банке и/или иных кредитных организациях;  
к) погашение кредитов, заемщиком по которым является другая организация, а также процентов и комиссий по ним;  
л) исполнение иных денежных обязательств как Заемщика, так и обязательств третьих лиц перед Банком
- 13.12 Заемщик обеспечивает исполнение своих обязательств по Договору всем принадлежащим ему имуществом, на которое может быть обращено взыскание в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 13.13 В период действия настоящего Договора Заемщик обязан обеспечивать поддержание соотношения Долга к значению EBIT в следующих размерах:  
- по состоянию на «31» декабря 2013-года – не более 3,6 (Три целых шесть десятых);  
- по состоянию на «31» марта 2014 года – не более 4,1 (Четыре целых одна десятая);  
- по состоянию на «30» июня 2014 года – не более 4,5 (Четыре целых пять десятых);  
- по состоянию на «30» сентября 2014 года и «31» декабря 2014 года – не более 3,5 (Три целых пять десятых);  
- начиная с «31» марта 2015 года и по состоянию на последний день каждого следующего календарного квартала (далее по тексту – «отчетная дата») - не более 3 (Три).
- 13.14 В период действия настоящего Договора Заемщик обязан обеспечивать поддержание размера Кредитного портфеля в следующем размере:  
- начиная с даты заключения Договора и до «01» августа 2014 года – не более 980 000 000 (Девятьсот восемьдесят миллионов) рублей;  
- начиная с «01» августа 2014 года и по Дату окончательного погашения кредита – не более 850 000 000 (Восемьсот пятьдесят миллионов) рублей.
- 13.15 Заемщик не вправе производить частичное или полное погашение займов, полученных по Договорам денежного займа с процентами №7/3-06 от «06» декабря 2006 года, №8/3-06 от «18» декабря 2006 года, №1/3-07 от «28» марта 2007 года, №1/7-08 от «07» июля 2008 года, заключенным с Красильниковым Ильёй Геннадьевичем в срок до «20» февраля 2016 года.
- 13.16 В период действия настоящего Договора Заемщик обязан обеспечить не снижение показателей Выручки и/или EBIT и/или Чистой прибыли более чем на 20 (двадцать) процентов по сравнению со значениями указанных показателей в аналогичном периоде предшествующего года.
- 14 ПРАВО СПИСАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ СО СЧЕТА БЕЗ РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗАЕМЩИКА
- 14.1 Для своевременного погашения задолженности Заемщика по настоящему Договору



(основного долга по кредиту, процентов, комиссий, неустоек и иных денежных обязательств) Заемщик предоставляет Банку право без распоряжения Заемщика:

списывать денежные средства с любых счетов Заемщика в Банке (в т.ч. посредством конвертации списанных денежных средств по курсу/ кросс-курсу Банка, обслуживающего Заемщика, на дату конвертации) в любой момент, начиная со дня возникновения обязанности Заемщика по уплате Банку соответствующих платежей.

Положения настоящего пункта Договора являются дополнительным соглашением ко всем договорам банковского счета (договорам о расчетно-кассовом обслуживании) и договорам об использовании пластиковых карт, заключенным между Банком и Заемщиком, как на дату заключения настоящего Договора, так и после подписания настоящего Договора.

## 15 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАЕМЩИКА

- 15.1 В случае задержки совершения Заемщиком предусмотренных настоящим Договором платежей, Заемщик уплачивает Банку пени в размере равном двойной ставке рефинансирования Банка России, действующей на дату заключения Договора от суммы, подлежащей уплате, за весь период просрочки платежа, начиная со дня, следующего за рабочим днем, когда платеж должен был быть совершен, по день его совершения включительно.
- 15.2 В случае непредоставления или задержки предоставления отчетности и иных документов Заемщика, указанных в п.п. 13.1 и 13.2 Договора, в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Заемщик уплачивает Банку штраф за каждый факт непредоставления или задержки предоставления указанной отчетности:  
- в размере 0,03 (Ноль целых и три сотых) процента от размера лимита (но не менее 10 000 (Десяти тысяч) рублей).
- 15.3 В случае нарушения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 13.8 Договора Заемщик по требованию Банка обязан уплатить штраф в размере 0,1 (Ноль целых и одной десятой) процента от разницы между суммой, определенной согласно п. 13.8 Договора, и суммой фактически проведенного за квартал чистого кредитового оборота.
- 15.4 Суммы неустоек за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору считаются признанными Заемщиком с момента их фактической уплаты, в том числе с момента зачета встречных однородных требований Банка и Заемщика и/или с момента списания (без распоряжения Заемщика) неустоек со счета/ов Заемщика и/или со счета/ов поручителя/ей (при наличии данного обеспечения).
- 15.5 Увеличение процентной ставки в одностороннем порядке:
- 15.5.1 Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) (в том числе уже увеличенного на основании других положений настоящего Договора) на 3 (Три) процента годовых, в следующих случаях:  
- в случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) и/или несвоевременного выполнения залогодателем указанных в договоре залога сроков по страхованию имущества, заложенного Банку в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору;  
- в случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) и/или несвоевременного выполнения залогодателем обязанности по оплате очередного страхового взноса по договору страхования имущества, заключенному в соответствии с договором залога (при предусмотренной договором страхования и согласованной Банком рассрочке по оплате залогодателем страховой премии).  
Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) в любой момент, начиная с даты, следующей за днем, в который залогодатель был обязан, но не выполнил и/или ненадлежащим образом выполнил обязанность по страхованию или по оплате очередного страхового взноса, по рабочий день, в который Банк получил страховые документы, подтверждающие выполнение и/или надлежащее выполнение залогодателем данной обязанности.
- 15.5.2 Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) (в том числе уже увеличенного на основании других положений настоящего Договора) на 2 (Два) процента годовых, в каждом из случаев невыполнения (ненадлежащего выполнения) и/или несвоевременного выполнения Заемщиком условий, указанных в пункте 3.3 (за исключением пп. 3.3.4) Договора, а также обязанностей, предусмотренных п. 13.15 Договора.  
Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) в любой момент, начиная со дня, следующего за днем, в который Заемщик был обязан, но не исполнил и/или ненадлежащим образом исполнил условия Договора, указанные в настоящем пункте Договора, по рабочий день, в который данные условия были исполнены Заемщиком.
- 15.5.3 Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) (в том числе уже увеличенного на основании других положений настоящего Договора) на 1 (Один) процент годовых, в каждом из случаев невыполнения (ненадлежащего выполнения) и/или

- на несвоевременного выполнения Заемщиком обязанностей, предусмотренных пп. 13.7, 13.10, 13.14, 13.16 Договора.
- Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) в любой момент, начиная со дня, следующего за днем, в который Заемщик был обязан, но не исполнил в надлежащем образом условия Договора, указанные в настоящем пункте Договора, до рабочего дня, в который данные условия были исполнены Заемщиком.
- 15.5.4 Банк вправе в одностороннем порядке увеличить размер процентной ставки за пользование предоставленным Траншем кредита на 1.40 процентов годовых в случае:
- а) нарушения заемщиком п.13.11 (за исключением п. «и», «к» и «л») настоящего Договора. Ставка увеличивается на период с момента направления Транша кредита на цели, указанные в пункте 13.11 и до полного погашения данного Транша кредита Банку;
- 16 **КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**
- 16.1 Стороны обязуются сохранять конфиденциальность относительно содержания Договора, а также любой информации, предоставляемой каждой из Сторон в связи с исполнением Договора, не раскрывать и не разглашать третьим лицам в целом или частично факты и информацию без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением раскрытия такой информации по мотивированному требованию уполномоченных государственных органов, а также контролирующим, проверяющим и надзорным органам и организациям, раскрытие информации которым обусловлено требованиями действующего законодательства РФ.
- 16.2 Стороны установили, что Банк вправе без согласия Заемщика раскрывать, включая трансграничную передачу данных, конфиденциальную и иную охраняемую законом информацию о Заемщике, членах органов управления Заемщика или его работников и условиях настоящего Договора, своим акционерам, органам управления, должностным лицам, кредиторам, аудиторам, а также иным лицам, привлечение которых необходимо Банку в целях страхования своих кредитных рисков, исполнения своих обязанностей и/или реализации прав, вытекающих из настоящего Договора и/или в связи с ним.
- Если положения настоящего пункта Договора противоречат условиям соглашения между Банком и Заемщиком о неразглашении или об охране охраняемой законом или указанным соглашением информации, то к отношениям сторон по Договору применяются положения настоящего Договора.
- 17 **УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ**
- 17.1 Банк вправе уступать права (требования) по Договору с согласия Заемщика, за исключением случаев, установленных настоящим пунктом Договора. При этом Заемщик без разумного обоснования не вправе отказать Банку в предоставлении такого согласия или задерживать предоставление согласия.
- В случае неполучения ответа от Заемщика в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты направления Банком в его адрес соответствующего запроса Заемщик считается давшим свое согласие на уступку прав (требований) по Договору.
- Согласие Заемщика на уступку прав (требований) по Договору в любом случае не требуется, если Заемщиком была допущена просрочка исполнения денежных обязательств по настоящему Договору.
- 17.2 Заемщик вправе уступать свои права (требования) или осуществлять перевод долга по Договору только при наличии предварительного письменного согласия Банка на такую уступку или перевод долга и письменного согласия поручителей, залогодателей и гарантов отвечать за исполнение новым заемщиком обязательств перед Банком.
- 17.3 В случае уступки прав (требований) или перевода долга (обязательства) новый кредитор или новый должник соответственно становится стороной настоящего Договора, по которому произошла уступка прав (требований) или перевод долга, с приобретением соответствующих прав и обязанностей стороны Договора.
- 18 **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
- 18.1 Предусмотренные настоящим Договором суммы, подлежащие уплате Заемщиком Банку, в т.ч. проценты, комиссии, неустойки уплачиваются Заемщиком Банку в полном размере, без вычета налогов, сборов, пошлин и без каких-либо иных удержаний, в том числе основанных на зачете встречного требования Заемщика к Банку.
- 18.2 Настоящий Договор составлен в пяти экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Банка, один – у Заемщика, два – у государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- 18.3 Договор вступает в действие с даты его подписания сторонами и действует до момента полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору. При этом пункт 18.2 Договора действует с момента первого получения Банком от Заемщика информации, относящейся к настоящему Договору (в случае если указанная информация была получена Банком до даты подписания Договора).
- 18.4 Информация о Заемщике может быть получена Банком не только от Заемщика, но и от его участников (собственников), членов органов управления, контрагентов, компаний группы, органов власти (в том числе с официальных сайтов органов власти в сети Интернет, из государственных реестров).
- 18.5 Настоящим Заемщик выражает свое согласие на предоставление(я) Банком хотя бы в одно бюро кредитных историй информации о Заемщике, составляющей содержание его кредитной истории в объеме, предусмотренном ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях», в отношении обязательств Заемщика перед Банком по Договору с учетом всех последующих изменений, начиная с даты подписания Договора. (Код субъекта кредитной истории \_\_\_\_\_).
- Настоящим Заемщик выражает свое согласие на получение Банком основной части кредитной истории в отношении Заемщика из любого бюро кредитных историй в порядке и объеме, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».
- 19 **ОБМЕН ИНФОРМАЦИЕЙ**
- 19.1 Все документы, уведомления, запросы, требования или иные сообщения (далее по тексту – «корреспонденция»), направляемые сторонами друг другу в соответствии с настоящим Договором, должны быть оформлены в письменной форме и направляться заказным/ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении и/или нарочно (курьером), за исключением, установленных настоящим Договором. Письмо-поручение должно быть направлено Заемщиком в Банк одним из следующих способов: на бумажном носителе (в том числе по почте, заказным письмом, курьерской доставкой) или в электронном виде в соответствии с заключенным с Банком договором о порядке обмена документами в электронном виде с использованием системы «Интернет-Банк iBank2» (далее по тексту – «Интернет-Банк»). В случае предоставления Заемщиком Банку Письма-поручения и в электронном виде и на бумажном носителе, преимущественную силу имеет соответствующий документ Заемщика на бумажном носителе.
- Документы, обязанность предоставления которых Заемщиком предусмотрена разделом 13 Договора, должны предоставляться в Банк в виде оригиналов или надлежащим образом удостоверенных копий на бумажном носителе. При этом в случае если между Банком и Заемщиком заключен договор о порядке обмена документами в электронном виде с использованием системы «Интернет-Банк», допускается предоставление предусмотренной п.13.1 Договора промежуточной квартальной бухгалтерской отчетности, в виде вложенного файла, содержащего сканированную копию отчетности, заверенную печатью Заемщика и подписью его единоличного исполнительного органа, по Интернет-Банку. В случае направления по Интернет-Банку вложенных файлов, содержащих иные, помимо отчетности, документы Банк вправе по своему усмотрению и без объяснения причин отказать Заемщику в приеме и исполнении документа, направленного Заемщиком по Интернет-Банку в виде вложенного файла.
- Письменным уведомлением, запросом, требованием или любым иным сообщением Банка Заемщику считается сообщение, отправленное, в том числе по Интернет-Банку, и/или факсу, и/или по адресу электронной почты, указанным в настоящем Договоре.
- 19.2 Датой получения стороной корреспонденции по настоящему Договору считается соответственно дата ее вручения, указанная в уведомлении о вручении почтового отправления, или дата вручения адресату корреспонденции, указанная в сопроводительных документах при нарочной/курьерской доставке.
- Адресом доставки корреспонденции является определенное в настоящем Договоре место нахождения стороны-адресата, а в случае указания в Договоре филиала стороны – адресата адресом доставки корреспонденции является место нахождения этого филиала; в случае указания в Договоре почтового адреса стороны (ее филиала) адресом доставки корреспонденции является соответствующий почтовый адрес.
- В случае, если сторона Договора изменила адрес доставки корреспонденции, эта сторона обязана уведомить об этом другую сторону в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты изменения адреса. После получения другой стороной такого уведомления, адресом доставки корреспонденции считается адрес, указанный в уведомлении. В случае неуведомления или несвоевременного уведомления Заемщиком Банка об изменении адреса доставки корреспонденции или иных контактных реквизитов Заемщик несет риск связанных с этим

возможных неблагоприятных последствий; уведомление Банком Заемщика по почтовым сообщением Банку реквизитам признается сторонами надлежащим.

Если стороне, направившей корреспонденцию по адресу, указанному стороной-адресатом в соответствии с условиями настоящего Договора, будет возвращено уведомление с указанием почтового отправления или сопроводительный документ курьера с указанием на фактическое отсутствие адресата или неполучение адресатом корреспонденции по указанному адресу, то корреспонденция считается полученной стороной-адресатом в дату, указанную в оттиске почтового штемпеля места назначения или в соответствующих сопроводительных документах курьера. Указанный факт будет рассматриваться как неисполнение стороной-адресатом обязанности по уведомлению другой стороны об изменении адреса доставки корреспонденции.

## 20 ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

20.1 За исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, все изменения и/или дополнения к Договору могут быть внесены только по соглашению сторон, совершенному в письменной форме и подписанному обеими сторонами.

20.2 В случаях, когда в соответствии с настоящим Договором Банку предоставлено право одностороннего изменения его условий, Банк направляет Заемщику уведомление, содержащее сведения об измененных условиях настоящего Договора. Если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора, изменения его условий вступают в силу, начиная с даты, указанной Банком в уведомлении, но не ранее даты отправления Банком уведомления.

20.3 В предусмотренных пунктом 10.1 Договора случаях полного досрочного истребования денежных обязательств Заемщика по Договору, Банк имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым при условии указания на то в соответствующем требовании Банка с даты, указанной Банком в данном требовании, при этом Заемщик обязан досрочно исполнить денежные обязательства по Договору в порядке, указанном в пункте 10.2 Договора.

20.4 Расторжение или изменение Договора не влечет прекращения денежных обязательств Заемщика, возникших из Договора.

## 21 ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И ПОДСУДНОСТЬ

21.1 Если отдельным соглашением сторон не предусмотрено иное, то все права и обязанности сторон по настоящему Договору регулируются, а положения Договора толкуются в соответствии с российским правом; в случаях, не предусмотренных Договором, стороны также руководствуются российским правом.

21.2 Все споры, разногласия и требования, возникшие из Договора или в связи с ним, в т.ч. касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, стороны намерены разрешать путем переговоров, а в случае недостижения согласия передать на рассмотрение и разрешение по существу в Арбитражный суд г. Москвы, но, если Банком одновременно с предъявлением требований по настоящему Договору предъявляются требования к поручителям и/или залогодателям по сделкам, заключенным с физическими лицами в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору, то Банк вправе обратиться с соответствующими требованиями в Хорошевский районный суд г. Москвы. Если Банк обращается за получением судебного приказа по требованиям Банка по настоящему Договору или в связи с ним, то Банк вправе обратиться в 371-й судебный участок Таганского районного суда г. Москвы. При рассмотрении споров применяется право Российской Федерации.

## 22 АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Банк: **Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество)**  
местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18  
контактные лица Банка (Клиентский отдел): Департамент структурирования и сопровождения продаж корпоративного бизнеса  
корреспондентский счет Банка № 30101810500000000976, БИК 044525976, ИНН 7736046991  
Absolut Bank, Moscow, Russia  
SWIFT: ABSLRUMM  
Для расчетов в долларах США (USD):  
**JPMORGAN CHASE BANK N.A.** 4 New York Plaza, Floor 15 New York City, NY 10004

Договор на предоставление услуг независимой оценочной компании

USA  
SWIFT: CHASUS33; Account number 400210991  
Для расчетов в Евро (EURO):  
KBC BANK NV  
Havenlaan 2, B – 1080, Brussels, Belgium  
SWIFT: KREDBE33; Account number 488591799660


Заемщик: **Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД»**  
местонахождение: место нахождения: РФ, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.2  
адрес электронной почты: [info@bioguard.ru](mailto:info@bioguard.ru)  
факс: 8 (495) 221-71-97 доб. 101  
контактные лица Заемщика: Музыченко Екатерина Сергеевна  
расчетный счет в рублях РФ № 40702810522000044586 в АКБ «Абсолют банк» (ОАО)

#### ПОДПИСИ СТОРОН

Представитель  
АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

Дата подписания Договора Банком:  
« 12 » ноября 2013 года  
Генеральный директор  
ООО «БИОГАРД»

Дата подписания Договора Заемщиком:  
« 12 » ноября 2013 года

  
/И.Ю. Ахматова/

  
/Н.А. Рамазанова/

Компании группы:

- 1) Заемщик;
- 2) Общество с ограниченной ответственностью «Биогард-Трейд» (ОГРН 1057749248578);
- 3) Общество с ограниченной ответственностью «Биогард-Трейд Восток» (ОГРН 1097746541837);
- 4) Общество с ограниченной ответственностью «Биогард-Трейд Запад» (ОГРН 1117746476176);
- 5) Общество с ограниченной ответственностью «Биодом» (ОГРН 1047796714206);
- 6) Общество с ограниченной ответственностью «УК Биогард» (ОГРН 1117746414752);
- 7) Общество с ограниченной ответственностью «Ларкан» (ОГРН 1083339000887).

приложение №1

к Договору о предоставлении возобновляемой кредитной линии  
№ 117КЛ/КМ-13 от «12» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Срок предоставления Письмо-поручения:  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

ТИПОВАЯ ФОРМА

в АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

**ПИСЬМО-ПОРУЧЕНИЕ**

\_\_\_\_\_ (указать полное наименование Заемщика аналогично описанию в кредитном договоре)  
(далее – «Заемщик») просит Вас согласно Договору о предоставлении возобновляемой кредитной линии от «\_\_\_» \_\_\_\_\_  
20\_\_ года № 117КЛ/КМ-13 (далее по тексту – «Договор») предоставить кредит/ Транш Кредита (указывать при заключении  
договора о выдаче кредитной линии) на следующих условиях:

Размер кредита/Сумма Транша Кредита	(_____) рублей/ долларов США/ Евро (указать валюту кредита согласно кредитному договору)
Срок Транша Кредита	(_____) дней ИЛИ До «___» _____ 20__ года (включительно) ДАННЫЙ пункт указывается при заключении ДКЛ Срока транша не может выходить за рамки срока окончания Договора

средством его перечисления: **НЕОБХОДИМО ВЫБРАТЬ**

на наш расчетный счет № _____ в АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)
по следующим реквизитам: <b>ЕСЛИ ВЫДАЧА НА СЧЕТ В ИНОМ БАНКЕ (при доп. Согласовании с Банком)</b> Банк – посредник: _____ (указать название Банка-посредника, страну и город Банка-посредника) <b>(УКАЗЫВАТЬ ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ)</b> SWIFT: _____ Банк получателя: _____ (указать название Банка получателя, страну и город Банка получателя) счет № _____ в _____ (если выдача производится в иностранный банк, то указывается счет Банка получателя в Банке-посреднике) корреспондентский счет № _____ в _____ (указывается при необходимости) БИК _____ ИНН _____ SWIFT: _____ Получатель: _____ (указать наименование получателя, страну и город получателя) Счет/IBAN № _____

Указанную сумму кредита просим предоставить «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (предполагаемая дата получения кредита).

Настоящим письмом-поручением Заемщик уведомляет Банк о следующем:

Кредит (в полной сумме или части) будет использован на следующие цели (выбрать нужное, остальное удалить):

- 1) Перевод суммы кредита (полностью или частично) на свой расчетный в рублях или иностранной валюте счет в иной кредитной организации (139-И)
- 2) на покупку недвижимого имущества (139-И)
- 3) на финансирование по договору долевого участия в строительстве (139-И)
- 4) предоставление займов третьим лицам и погашение займов или иных обязательств по возврату денежных средств, привлеченных от третьих лиц (139-И и 254-П)
- 5) приобретение и погашение векселей третьих лиц, за исключением векселей АКБ «Абсолют Банк» (ОАО) (139-И и 254-П);
- 6) приобретение и погашение эмиссионных ценных бумаг (139-И и 254-П);
- 7) осуществление вложений в уставные капиталы других юридических лиц (139-И и 254-П);
- 8) погашение кредитов, заемщиком по которым является как наша, так и другая организация, а также процентов и комиссий по ним (254-П);
- 9) исполнение иных денежных обязательств как наших, так и обязательств третьих лиц перед Банком (254-П).
- 10) Оплата (в том числе аванс) по договорам/счетам контрагентов/ поставщиков/ подрядчиков;
- 11) Оплата налогов/налоговых сборов/государственных сборов
- 12) Иные цели \_\_\_\_\_ (указать)

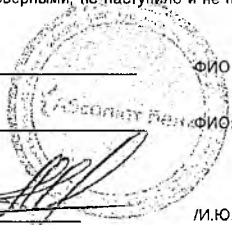
Настоящим Заемщик подтверждает, что заявления и заверения, указанные в разделе 12 Договора, на дату получения кредита по настоящему письму-поручению являются правильными и достоверными; не наступило и не продолжается ни одно из обстоятельств, указанных в разделе 10 Договора.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Представитель  
АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

Дата подписания Приложения Банком:  
«12» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Генеральный директор  
ООО «БИОГАРД»  
Дата подписания Приложения Заемщиком:  
«12» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года



/И.Ю. Ахматова/

/И.А. Рамазанова/

Приложение № 2  
к Договору о предоставлении возобновляемой кредитной линии  
№117/КЛ.КМ-13 от «...» ... 20... года

...  
...  
... 20... года

ТМ «БИОГАРД»

в АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

**ПИСЬМО-ОТКАЗ ОТ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

... (указать полное наименование Заемщика аналогично описанию в кредитном договоре) согласно Договору о предоставлении возобновляемой кредитной линии от «...» ... 20... года № 117/КЛ.КМ-13 (далее по тексту – «Договор») просит Вас не предоставлять ... (указать дату планируемой выдачи) кредит/Транш Кредита (указывать при заключении договора о выдаче кредитной линии), запрошенный на основании Письма-поручения от ... на следующих условиях:

Размер кредита/Сумма Транша Кредита	... (указать) рублей/ долларов США/ Евро (указать валюту кредита согласно кредитному договору)
Срок Транша Кредита	... (указать) дней ИЛИ До «...» ... 20... года (включительно) ДАННЫЙ пункт указывается при заключении ДКП

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ФИО

Представитель  
АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

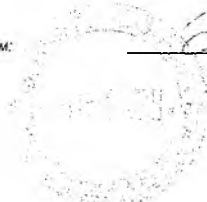
ФИО»

Дата подписания Приложения Банком:  
«...» ... 20... года

 /И.Ю. Ахматова/

Генеральный директор  
ООО «БИОГАРД»  
Дата подписания Приложения Заемщиком:  
«...» ... 20... года

/Н.А. Рамазанова/









Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
№ регистрации: № 50/001/2013-158	<i>50/001/2013-158</i>
Предмет государственной регистрации: <i>интеллектуальная собственность</i>	
Дата государственной регистрации: <i>17.04.2013</i>	
Место регистрации: <i>г. Москва</i>	



**СОГЛАШЕНИЕ № 2**  
**об изменении условий Договора залога (об ипотеке) №128-13**

г. Москва

Тридцать первое марта две тысячи пятнадцатого года

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество), зарегистрированный в г. Москве Московской регистрационной палатой 12 мая 1993 года (Свидетельство №022.906) и Управлением МНС России по г. Москве 12 июля 2002 года за ОГРН 1027700024560 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серии 77 № 007846651), ИНН 7736046991, КПП 775001001, местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель» или «Банк», в лице Представителя Ахматовой Ирины Юрьевны, действующего на основании Доверенности от «11» ноября 2013 года № 131111/1, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД», зарегистрированное в г. Москве «21» февраля 2000 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата (Свидетельство № 001.604.552 от «21» февраля 2000 года) и Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве «15» декабря 2002 года (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серии 77 № 007107790), ОГРН 1027739774391, ИНН 7726295678, КПП 772201001, местонахождение: РФ, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 70, корп. 2, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Ковалевского Максима Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «сторонами», заключили настоящее Соглашение №2 (далее по тексту – «Соглашение») об изменении условий заключенного между сторонами Договора залога (об ипотеке) №128-13 от «25» декабря 2013 года, зарегистрированного «27» января 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50-50-11/141/2013-158, с Соглашением №1 от «07» ноября 2014 года, зарегистрированным «28» января 2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50-50/011-50/011/001/2015-307/1 (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

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

«1. Залогом по настоящему Договору обеспечивается исполнение требований Залогодержателя к Залогодателю (далее по тексту также именуемому «Должник») по всем обязательствам последнего по Договору о предоставлении возобновляемой кредитной линии №117КЛ/КМ-13 от «19» декабря 2013 года с Дополнительным соглашением №1 от «27» марта 2014 года, Дополнительным соглашением №2 от «07» ноября 2014 года, Дополнительным соглашением №3 от «28» ноября 2014 года, Дополнительным соглашением №4 от «24» декабря 2014 года, Дополнительным соглашением №5 от «21» января 2015 года, Дополнительным соглашением №6 от «31» марта 2015 года, заключенным между Залогодержателем и Должником в г. Москве (далее по тексту – «Основной договор»).

Залогом по настоящему Договору также обеспечивается исполнение требований Залогодержателя к Должнику по денежным обязательствам Должника перед Залогодержателем, возникшим вследствие недействительности Основного договора. Основные условия Основного договора указываются в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Залог обеспечивает исполнение требований Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения, включая возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, расходы по взысканию задолженности и др.»

2. Изменить пункт 6 Договора, изложив его в следующей редакции:

«6. Предмет залога оценивается сторонами в сумме 38 400 000 (Тридцать восемь миллионов четыреста тысяч) рублей (залоговая стоимость предмета залога), а именно:

Объект 1 оценивается в сумме 34 380 000 (Тридцать четыре миллиона триста восемьдесят тысяч) рублей;

Объект 2 оценивается в сумме 2 220 000 (Два миллиона двести двадцать тысяч) рублей;

Земельный участок оценивается в сумме 1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей.»

3. Изменить описание основных условий Основного договора путем подписания в новой редакции Приложения №1, являющегося неотъемлемой частью Договора. С момента подписания настоящего Соглашения и Приложения №1 в новой редакции Приложение №1 в предыдущей редакции утрачивает силу.

4. В остальном, что не затронуто Соглашением, Договор продолжает действовать на прежних условиях.

5. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу - два для Залогодержателя, один для Залогодателя и один для государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке и действует до полного исполнения обязательств Должника перед Залогодержателем.

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

Залогодержатель: Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество)  
наименование Кредитного отдела: Управление кредитного администрирования клиентов Московского региона  
наименование Клиентского отдела: Департамент структурирования и сопровождения продаж корпоративного бизнеса  
кор. счет 3010181050000000976, БИК 044525976, ИНН 7736046991  
Absolut Bank, Moscow, Russia, SWIFT: ABSLRUMM  
Для расчетов в долларах США (USD):  
JPMORGAN CHASE BANK N.A. 4 New York Plaza,  
Floor 15 New York City, NY 10004 USA  
SWIFT: CHASUS33; Account number 400210991  
Для расчетов в Евро (EURO):  
KBC BANK NV Havenlaan 2, B – 1080, Brussels, Belgium  
SWIFT: KREDEBEB; Account number 488591799660.

Залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД»  
местонахождение место нахождения: РФ, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 70, корп. 2,  
адрес электронной почты: info@biogard.ru; факс: 8 (495) 221-71-97406-101; Контакт БИОГАРД  
контактные лица Заемщика: Музыченко Екатерина Сергеевна  
расчетный счет в рублях РФ № 40702810523060044586 в АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

**ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН:**

Представитель АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

И.Ю. Ахматова

Генеральный директор ООО «БИОГАРД»

М.В. Ковалевский

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**к Договору залога (об ипотеке)**  
**№128-13 от «25» декабря 2013 года**

**Текст Основного договора**

## Дополнительное соглашение №6 об изменении Договора о предоставлении возобновляемой кредитной линии №117КЛ/КМ-13

г. Москва

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Банк», в лице Представителя Ахматовой Ирины Юрьевны, действующего на основании Доверенности № 131111/1 от «11» ноября 2013 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД» (ОГРН 1027739774391), именуемое в дальнейшем «Заемщик», в лице Генерального директора Ковалевского Максима Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «сторонами», заключили настоящее Дополнительное соглашение №6 (далее по тексту – «Соглашение») к Договору о предоставлении возобновляемой кредитной линии № 117КЛ/КМ-13 от «19» декабря 2013 года с Дополнительным соглашением №1 от «27» марта 2014 года, Дополнительным соглашением №2 от «07» ноября 2014 года, Дополнительным соглашением №3 от «28» ноября 2014 года, Дополнительным соглашением №4 от «24» декабря 2014 года, Дополнительным соглашением №5 от «21» января 2015 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Изменить пункт 6.2 Договора, изложив его в следующей редакции:
  - 1.2. Процентная ставка за пользование Кредитом составляет:
    - А) По Траншам кредита, выданным с «27» марта 2014 года по «27» ноября 2014 года (включительно):
      - А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней – 12,75 (Двенадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых;
      - Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180 (ста восьмидесяти) календарных дней (включительно) – 13,25 (Тринадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;
      - В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трёхсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) – 13,5 (Тринадцать целых пять десятых) процентов годовых.
    - Б) По Траншам кредита, выданным с «28» ноября 2014 года по Дату окончательного погашения кредита (включительно): процентная ставка по каждому Траншу Кредита согласовывается Заемщиком с Банком в день предоставления Письма-поручения в Банк и указывается Заемщиком в Письме-поручении. При этом ставка не может быть меньше 20 (Двадцати) процентов годовых.
  - В период с даты подписания Дополнительного соглашения №5 к Договору (далее по тексту – «Дата повышения ставки») по Дату окончательного погашения кредита (включительно) процентная ставка за пользование Траншами Кредита, действующими на Дату повышения ставки, устанавливается в размере:
    - по Траншам кредита, выданным с «28» марта 2014 года по «25» сентября 2014 года (включительно) – 26,5 (Двадцать шесть целых пять десятых) процентов годовых;
    - по Траншам кредита, выданным с «26» сентября 2014 года по «03» октября 2014 года (включительно) – 27 (Двадцать семь) процентов годовых;
    - по Траншам кредита, выданным с «04» октября 2014 года по «07» октября 2014 года (включительно) – 27,25 (Двадцать семь целых двадцать пять сотых) процентов годовых;
    - по Траншам кредита, выданным с «08» октября 2014 года по «24» октября 2014 года (включительно) – 27,5 (Двадцать семь целых пять десятых) процентов годовых;
    - по Траншам кредита, выданным с «25» октября 2014 года по «07» ноября 2014 года (включительно) – 28 (Двадцать восемь) процентов годовых. ».
2. Изменить пункт 13.13 Договора, изложив его в следующей редакции:
  - 13.13. В период действия настоящего Договора Заемщик обязан обеспечивать поддержание соотношения показателя ЭБИТ к показателю ЕВИТ в следующих размерах:
    - не более 4,8 (Четыре целые восемь десятых) по состоянию на «31» марта 2015 года и «30» июня 2015 года;
    - не более 3,9 (Три целые девять десятых) по состоянию на «30» сентября 2015 года и «31» декабря 2015 года. ».
3. Изменить пункт 13.15 Договора, изложив его в следующей редакции:
  - 13.15. Заемщик не вправе производить частичное или полное погашение займов, полученных по Договорам денежного займа с процентами №7/3-06 от «06» декабря 2006 года, №8/3-06 от «18» декабря 2006 года, №1/3-07 от «28» марта 2007 года, №1/7-08 от «07» июля 2008 года, заключенным с Красильниковым Ильёй Геннадьевичем, в срок до «20» января 2017 года. ».
4. Изменить пункт 15.5.2 Договора, изложив его в следующей редакции:
  - 15.5.2. Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) (в том числе уже увеличенного на основании других положений настоящего Договора) на 2 (Два) процента годовых в каждом из случаев невыполнения (ненадлежащего выполнения) и/или несвоевременного выполнения Заемщиком условий, указанных в пункте 3.3 (за исключением подпункта 3.3.4) Договора.
 

Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) в любой момент, начиная со дня, следующего за днем, в который Заемщик был обязан, но не исполнил и/или ненадлежащим образом исполнил условия Договора, указанные в настоящем пункте Договора, по рабочий день, в который данные условия были исполнены Заемщиком. ».
5. Дополнить пункт 15.5 Договора подпунктом 15.5.5 следующего содержания:
  - 15.5.5. Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) (в том числе уже увеличенного на основании других положений настоящего Договора) на 2 (Два) процента годовых в случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) и/или несвоевременного выполнения Заемщиком обязанности, предусмотренной пунктом 13.15 Договора.
 

Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) в любой момент, начиная со дня, следующего за днем, в который Заемщик был обязан, но не исполнил и/или ненадлежащим образом исполнил обязанность.

указанную в настоящем пункте Договора. ».

6. Дополнить раздел 16 Договора (КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ) пунктом 16.3 следующего содержания:

16.3 Заемщик предоставляет Банку согласие на обработку, в том числе автоматизированную, конфиденциальной информации о Заемщике, его представителях, его членах органов управлений, о иных его работниках и их персональных данных, в целях выполнения Банком требований законодательства Российской Федерации и условий настоящего Договора, при этом ответственность перед указанными физическими лицами за передачу их персональных данных Банку несет Заемщик. ».

7. Дополнить раздел 21 Договора (ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И ПОДСУДНОСТЬ) пунктом 21.3 следующего содержания:

21.3 Если какое-либо положение настоящего Договора становится и/или признается недействительным или не соответствующим действующему законодательству Российской Федерации вследствие внесения в законодательство Российской Федерации изменений и/или наступления иных обстоятельств, имеющих отношение к настоящему Договору, все остальные положения настоящего Договора остаются в силе. ».

8. В остальном, что не затронуто Соглашением, Договор продолжает действовать на прежних условиях.

9. Соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами.

10. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

11. Соглашение составлено в пяти экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Банка, один – у Заемщика, два – у государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ДРУГИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН: :**

**Банк:** Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество)  
местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18  
кор. счет 30101810500000000976, БИК 044525976, ИНН 7736046991  
Absolut Bank, Moscow, Russia, SWIFT: ABSLRUMM  
Для расчетов в долларах США (USD):  
JPMORGAN CHASE BANK N.A., 4 New York Plaza, Floor 15 New York City, NY 10004 USA  
SWIFT: CHASUS33; Account number 400210991  
Для расчетов в Евро (EURO):  
KBC BANK NV, Havenlaan 2, B – 1080, Brussels, Belgium  
SWIFT: KREDBEBB; Account number 488591799660

**Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД»  
местонахождение: место нахождения: РФ, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.2  
факс: 8 (495) 221-71-97 доб. 101; адрес электронной почты: info@biogard.ru  
контактные лица Заемщика: Музыченко Екатерина Сергеевна  
расчетный счет в рублях РФ № 40702810522000044586 в АКБ «Абсолют банк» (ОАО).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Представитель АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)



И.Ю. Ахматова

Генеральный директор ООО «БИОГАРД»



М.В. Ковалевский

**Дополнительное соглашение №5**  
**об изменении Договора о предоставлении**  
**возобновляемой кредитной линии №117КЛ/КМ-13**

Москва

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Банк», в лице Представителя Ахматовой Ирины Юрьевны, действующего на основании Доверенности

№ 131111/1 от «11» ноября 2013 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД» (ОГРН 1027739774391), именуемое в дальнейшем «Заемщик», в лице Генерального директора Ковалевского Максима Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «сторонами», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту – «Соглашение» или «Соглашение №5») к Договору о предоставлении возобновляемой кредитной линии № 117КЛ/КМ-13 от «19» декабря 2013 года с Дополнительным соглашением №1 от «27» марта 2014 года, Дополнительным соглашением №2 от «07» ноября 2014 года, Дополнительным соглашением №3 от «28» ноября 2014 года, Дополнительным соглашением №4 от «24» декабря 2014 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Изменить пункт 6.2 Договора, изложив его в следующей редакции:
- 6.2 Процентная ставка за пользование Кредитом составляет:
  - по Траншам кредита, выданным с «27» марта 2014 года по «27» ноября 2014 года (включительно):
    - А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней – 12,75 (Двадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых;
    - Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180 (ста восьмидесяти) календарных дней (включительно) – 13,25 (Тринадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;
    - В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трехсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) – 13,5 (Тринадцать целых пять десятых) процентов годовых.
  - по Траншам кредита, выданным с «28» ноября 2014 года по Дату окончательного погашения кредита (включительно): процентная ставка по каждому Траншу Кредита согласовывается Заемщиком с Банком в день предоставления Письма-поручения в Банк и указывается Заемщиком в Письме-поручении. При этом ставка не может быть меньше 15 (Пятнадцать) процентов годовых.

В период с даты подписания Соглашения №5 (далее по тексту – «Дата повышения ставки») по Дату окончательного погашения кредита (включительно) процентная ставка за пользование Траншами Кредита, выданными на Дату повышения ставки, устанавливается в размере:

- по Траншам кредита, выданным с «28» марта 2014 года по «25» сентября 2014 года (включительно) – 26,5 (Двадцать шесть целых пять десятых) процентов годовых;
- по Траншам кредита, выданным с «26» сентября 2014 года по «03» октября 2014 года (включительно) – 27 (Двадцать семь) процентов годовых;
- по Траншам кредита, выданным с «04» октября 2014 года по «07» октября 2014 года (включительно) – 27,25 (Двадцать семь целых двадцать пять сотых) процентов годовых;
- по Траншам кредита, выданным с «08» октября 2014 года по «24» октября 2014 года (включительно) – 27,5 (Двадцать семь целых пять десятых) процентов годовых;
- по Траншам кредита, выданным с «25» октября 2014 года по «07» ноября 2014 года (включительно) – 28 (Двадцать восемь) процентов годовых. ».

2. Изменить пункт 6.6 Договора, изложив его в следующей редакции:

6.6 В случае снижения ставки рефинансирования и/или ключевой ставки Банка России, снижения ставок на рынке межбанковских кредитов, индикаторов рынка, а также в иных случаях по усмотрению сторон процентная ставка по настоящему Договору или порядок ее определения могут быть изменены сторонами путем заключения соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора. »

3. Изменить пункт 15.1 Договора, изложив его в следующей редакции:

15.1 В случае задержки совершения Заемщиком предусмотренных настоящим Договором платежей, Заемщик уплачивает Банку пени в размере равном двойной ключевой ставке Банка России, действующей на дату заключения Соглашения №5 к Договору, от суммы, подлежащей уплате, за весь период просрочки платежа, начиная со дня, следующего за рабочим днем, когда платеж должен был быть совершен, по день его совершения (включительно). ».

4. В случае, если по состоянию на дату заключения Соглашения №5 Заемщиком была оплачена сумма процентов за истекший и/или текущий процентный период исходя из размера вознаграждения, определенного

условиями Договора до заключения Соглашения №5, Заемщик обязан в соответствии с датой заключения Соглашения №5 дату уплаты процентов, определенную Договором (дату уплаты процентов), уплатить Банку сумму разницы между суммой процентов по использованному Кредиту, подлежащую уплате Заемщиком за период с Даты повышения ставки по Очередному кредиту, рассчитанную по ставке, указанной в пункте 1 Соглашения №5, и суммой фактически уплаченных Заемщиком по указанному Кредиту процентов за пользование Кредитом.

5. В остальном, что не затронуто Соглашением, Договор продолжает действовать на прежних условиях.
6. Соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами.
7. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.
8. Соглашение составлено в пяти экземплярах на русском языке, являющемся единственным юридическим, два из которых хранятся у Банка, один - у Заемщика, два - у государственной организации, осуществляющей государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ДРУГИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Банк:** Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество)  
местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар д. 88  
кор. счет 30101810500000000976, БИК 044525976, ИНН 7738043388  
Absolut Bank, Moscow, Russia, SWIFT: ABSLRUMM  
Для расчетов в долларах США (USD):  
JPMORGAN CHASE BANK N.A., 4 New York Plaza, Floor 15 New York, NY 10048 USA  
SWIFT: CHASUS33; Account number 400210991  
Для расчетов в Евро (EURO):  
KBC BANK NV, Havenlaan 2, B - 1080, Brussels, Belgium  
SWIFT: KREDBEBB; Account number 488591799560

**Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД»  
местонахождение: место нахождения: РФ, 109052, г. Москва, ул. Мухоморова д. 70, корп. 2  
факс: 8 (495) 221-71-97 доб. 101; адрес электронной почты: info@biogard.ru  
контактные лица Заемщика: Музыченко Екатерина Сергеевна  
расчетный счет в рублях РФ № 40702810522000044586 в АКБ

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Представитель АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)  
Дата подписания Соглашения Банком:  
« 21 » января 2015 года

Генеральный директор ООО «БИОГАРД»  
Дата подписания Соглашения Заемщиком:  
« 21 » января 2015 года

  
О. Ахматова  
  
М.В. Ковалевский

**Дополнительное соглашение №4  
к Договору №117КЛ/КМ-13 о предоставлении возобновляемой  
кредитной линии**

г. Москва

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Банк», в лице Представителя Ахматовой Ирины Юрьевны, действующего на основании Доверенности № 131111/1 от «11» ноября 2013 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД» (ОГРН 1027739774391), именуемое в дальнейшем «Заемщик», в лице Генерального директора Ковалевского Максима Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «сторонами», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту - «Соглашение») к Договору от «19» декабря 2013г. №117КЛ/КМ-13 о предоставлении возобновляемой кредитной линии с Дополнительным соглашением №1 от «27» марта 2014 года, Дополнительным соглашением №2 от «07» ноября 2014 года и Дополнительным соглашением №3 от «28» ноября 2014 года (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. Изменить пункт 6.3. Договора, изложив его в следующей редакции:

«6.3 В целях определения цены Договора и заключения договоров об обеспечении исполнения обязательства по настоящему Договору максимальная ставка процентов за пользование кредитом (с учетом всех возможных увеличений предусмотренных Договором, в том числе пунктом 15.5) составляет 60 (Шестьдесят) процентов годовых.»

2. Соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами.

3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Соглашение составлено в пяти экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Банка, один - у Заемщика, два - у государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Местонахождение и другие реквизиты сторон:

Банк: Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество),  
местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 1В  
кор. счет 3010181050000000976, БИК 044525976, ИНН 7736046991  
Absolut Bank, Moscow, Russia  
SWIFT: ABSLRUMM  
Для расчетов в долларах США (USD):  
JPMORGAN CHASE BANK N.A.,  
4 New York Plaza, Floor 15 New York City, NY 10004 USA  
SWIFT: CHASUS33; Account number 400210991  
Для расчетов в Евро (EURO):  
KBC BANK NV  
Havenlaan 2, B - 1080  
Brussels, Belgium  
SWIFT: KREDEFB3; Account number 488591799660

Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД»  
местонахождение, место нахождения: РФ, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.2  
адрес электронной почты: [info@biogard.ru](mailto:info@biogard.ru)  
факс 8 (495) 221-71-97 доб. 101  
контактные лица Заемщика: Музыченко Екатерина Сергеевна  
расчетный счет в рублях РФ № 40702810522000044586 в АКБ «Абсолют банк» (ОАО)

6. Подписи сторон

Представитель  
АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

Дата подписания Соглашения Банком:  
«28» ноября 2014 года

И.Ю. Ахматова/

Генеральный директор  
ООО «БИОГАРД»

Дата подписания Соглашения Заемщиком:  
«28» ноября 2014 года

И.М.В. Ковалевский/



Итого: 1000 руб. Банк

**Дополнительное соглашение №3  
к Договору №117КП/КМ-13 о предоставлении возобновляемой  
кредитной линии**

г. Москва

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Банк», в лице Представителя Ахматовой Ирины Юрьевны действующего на основании Доверенности № 131111/1 от «11» ноября 2013 года, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД» (ОГРН № 50/07/2013/0391), именуемое в дальнейшем «Заемщик», в лице Генерального директора Ковалевского Александра Вячеславовича действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «сторонами», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту - «Соглашение») к Договору от «19» декабря 2013г. №117КП/КМ-13 о предоставлении возобновляемой кредитной линии с Дополнительным соглашением №1 от «27» марта 2014 года и Дополнительным соглашением №2 от «07» ноября 2014 года (далее по тексту - «Договор») следующим образом:

1. Изменить пункт 1.18. Договора, изложив его в следующей редакции:

«1.18 «Письмо-поручение» - письмо Заемщика с просьбой предоставления Транша Кредита составленное в утвержденной Банком типовой форме, действующей на дату подачи Заемщиком Письма-Поручения в Банк. В Письме-поручении в обязательном порядке должны быть указаны:

- сумма Транша Кредита,
- процентная ставка
- Срок Транша Кредита,
- предполагаемая дата выдачи Транша кредита,
- иные реквизиты, предусмотренные формой Письма-Поручения.

Дата составления Письма-поручения не должна быть ранее даты его предоставления в Банк более, чем на (три) дня; в ином случае Банк вправе не принять Письмо-поручение.

Типовая форма Письма-поручения на дату заключения настоящего Договора приведена в Приложении №1 являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Форма Письма-поручения может быть изменена Банком в одностороннем порядке, о таком изменении Банк уведомляет Заемщика любым из способов указанных в разделе 19 Договора.»

2. Изменить пункт 6.2. Договора, изложив его в следующей редакции:

«6.2 Процентная ставка за пользование Кредитом составляет:

**I) по Траншам кредита, выданным в период с даты заключения Договора от «26» марта 2014 года:**

1. До дня предоставления Заемщиком в Банк надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2 включительно:

- А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней - 12,25 (Двадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;
- Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180 (ста восьмидесяти) календарных дней (включительно) - 12,6 (Двадцать целых пять десятых) процентов годовых;
- В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трехсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) - 12,75 (Двадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых.

2. Со дня следующего за днём предоставления Заемщиком в Банк надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2 включительно:

- А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней - 11,75 (Одиннадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых;
- Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180 (ста восьмидесяти) календарных дней (включительно) - 12,25 (Двадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;
- В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трехсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) - 12,5 (Двадцать целых пять десятых) процентов годовых.

**II) по Траншам кредита, выданным с «27» марта 2014 года по «07» ноября 2014 года:**

- А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней - 12,75 (Двадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых;
- Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180

(ста восемьдесят) календарных дней (включительно) – 13,25 (Тринадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;

В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трёхсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) – 13,5 (Тринадцать целых пять десятых) процентов годовых.

III) по Траншам кредита, выданным с «28» ноября 2014 года по Дату окончательного погашения кредита:

Процентная ставка по каждому Траншу Кредита согласовывается Заемщиком с Банком в день предоставления Письма-поручения в Банк и указывается Заемщиком в Письме-поручении. При этом ставка не может быть меньше 15 (Пятнадцать) процентов годовых»

3. Соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами.
4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.
5. Соглашение составлено в пяти экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Банка, один – у Заемщика, два – у государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Местонахождение и другие реквизиты сторон:

**Банк:** Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество).  
местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18  
кор. счет 30101810500000000976, БИК 044525976, ИНН 7736046991  
Absolut Bank, Moscow, Russia  
SWIFT: ABSLRUMM  
Для расчетов в долларах США (USD):  
JPMORGAN CHASE BANK N.A.,  
4 New York Plaza, Floor 15 New York City, NY 10004 USA  
SWIFT: CHASUS33; Account number 400210991  
Для расчетов в Евро (EURO):  
KBC BANK NV  
Havenlaan 2, B – 1080  
Brussels, Belgium  
SWIFT: KREDBEBB; Account number 488591799660

**Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД»  
местонахождение: место нахождения: РФ, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 70, корп. 2  
адрес электронной почты: [info@biogard.ru](mailto:info@biogard.ru)  
факс: 8 (495) 221-71-97 доб. 101  
контактные лица Заемщика: Музыченко Екатерина Сергеевна  
расчетный счет в рублях РФ № 40702810522000044586 в АКБ «Абсолют банк» (ОАО)

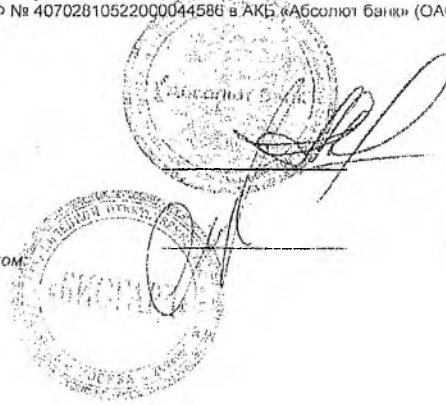
**7 Подписи сторон**

Представитель  
АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)  
Дата подписания Соглашения Банком:  
«28» ноября 2014 года

/И.Ю. Ахматова/

Генеральный директор  
ООО «БИОГАРД»  
Дата подписания Соглашения Заемщиком:  
«28» ноября 2014 года

/М.В. Ковалевский/



**Дополнительное соглашение №2  
к Договору №117КЛ/КМ-13 о предоставлении возобновляемой  
кредитной линии**

г. Москва

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество, именуемый в дальнейшем «Банк»), в лице Представителя Ахматовой Ирины Юрьевны действующего на основании Доверенности № 131111/1 от «11» ноября 2013 года, с одной стороны;

Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД» (ОГРН 1027705774391), именуемое в дальнейшем «Заемщик», в лице Генерального директора Ковалева Максима Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «сторонами», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту - «Соглашение») к Договору от «19» декабря 2013г. №117КЛ/КМ-13 о предоставлении возобновляемой кредитной линии с Дополнительным соглашением №1 от «27» марта 2014 года (далее по тексту - «Договор») с нижеследующим:

1. Дополнить Договор пунктом 1.26 следующего содержания:  
«1.26 «Процентные расходы» - сумма процентов Заемщика и/или компаний группы к уплате, рассчитанная на основании бухгалтерской отчетности по РСБУ на последнюю отчетную дату за последние 12 месяцев от даты расчета»

2. Изменить пункт 13.14. Договора, изложив его в следующей редакции:

«13.14. В период действия настоящего Договора Заемщик обязан обеспечивать поддержание соотношения значения EBIT к Процентным расходам в размере не менее 2 (два)»

3. Соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами.

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5. Соглашение составлено в пяти экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Банка, один - у Заемщика, два - у государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Местонахождение и другие реквизиты сторон:

**Банк:** Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество),  
местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18  
кор. счет 30101810500000000976, БИК 044525976, ИНН 7736046991  
Absolut Bank, Moscow, Russia  
SWIFT: ABSLRUMM  
Для расчетов в долларах США (USD):  
JPMORGAN CHASE BANK N.A.,  
4 New York Plaza, Floor 15 New York City, NY 10004 USA  
SWIFT: CHASUS33; Account number 400210991  
Для расчетов в Евро (EURO):  
KBC BANK NV  
Havenlaan 2, B - 1080  
Brussels, Belgium  
SWIFT: KREDBEBB; Account number 488591799660

**Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД»  
местонахождение: место нахождения: РФ, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп. 2  
адрес электронной почты: info@biogard.ru  
факс: 8 (495) 221-71-97 доб. 101  
контактные лица Заемщика: Музыченко Екатерина Сергеевна  
расчетный счет в рублях РФ № 4070201052200044586 в АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

7. Подписи сторон

Представитель  
АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)  
Дата подписания Соглашения Банком:  
«19» ноября 2014 года

И.Ю. Ахматов

Генеральный директор  
ООО «БИОГАРД»  
Дата подписания Соглашения Заемщиком:  
«19» ноября 2014 года

М.В. Ковалев

**Дополнительное соглашение №1  
к Договору №117КЛ/КМ-13 о предоставлении возобновляемой  
кредитной линии**

г Москва

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Банк», в лице Представителя Ахметовой Ирины Юрьевны, действующего на основании Доверенности № 131111/1 от «11» ноября 2013 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД» (ОГРН 1027739774391), именуемое в дальнейшем «Заемщик», в лице Генерального директора Ковалевского Максима Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту - «Соглашение») к Договору от «19» декабря 2013г. №117КЛ/КМ-13 о предоставлении возобновляемой (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Изменить пункт 6.2. Договора, изложив его в следующей редакции:

«6.2. Процентная ставка за пользование Кредитом составляет:

**И) по Траншам кредита, выданным в период с даты заключения Договора по «19» декабря 2014 года:**

**1. До дня предоставления Заемщиком в Банк надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2 включительно:**

А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней – 12,25 (Двенадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;

Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180 (ста восьмидесяти) календарных дней (включительно) – 12,5 (Двенадцать целых пять десятых) процентов годовых;

В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трехсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) – 12,75 (Двенадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых.

**2. Со дня, следующего за днём предоставления Заемщиком в Банк надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2 включительно:**

А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней – 11,75 (Одиннадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых;

Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180 (ста восьмидесяти) календарных дней (включительно) – 12,25 (Двенадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;

В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трехсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) – 12,5 (Двенадцать целых пять десятых) процентов годовых.

**II) по Траншам кредита, выданным с «17» декабря 2014 года по Дату окончательного погашения кредита:**

А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней – 12,75 (Двенадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых;

Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180 (ста восьмидесяти) календарных дней (включительно) – 13,25 (Тринадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;

В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трехсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) – 13,5 (Тринадцать целых пять десятых) процентов годовых.»

2. Соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами.

3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Соглашение составлено в пяти экземплярах на русском языке имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Банка, один – у Заемщика, два – у государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Местонахождение и другие реквизиты сторон:

**Банк:** Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество)  
местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 13  
кор. счет 3010181050000000976, БИК 044525976 Инд. 7736046661  
Absolut Bank, Moscow, Russia  
SWIFT: ABSLRUMM  
Для расчетов в долларах США (USD):  
JPMORGAN CHASE BANK N.A.,  
4 New York Plaza, Floor 15 New York City, NY 10004 USA  
SWIFT: CHASUS33; Account number 400210991  
Для расчетов в Евро (EURO):  
KBC BANK NV  
Havenlaan 2, B – 1080  
Brussels, Belgium  
SWIFT: KREDBEBB; Account number 488591799660

**Заемщик:** Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД»  
местонахождение: место нахождения: РФ, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.2  
адрес электронной почты: [info@bioguard.ru](mailto:info@bioguard.ru)  
факс: 8 (495) 221-71-97 доб. 101  
контактные лица Заемщика: Музыченко Екатерина Сергеевна  
расчетный счет в рублях РФ № 40702810522000044596 в АКБ «Абсолют банк» (ОАО)

6. Подписи сторон

Представитель  
АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)  
Дата подписания Соглашения Банком:  
« 2 » \_\_\_\_\_ 2014 года

И.Ю. Ахма

Генеральный директор  
ООО «БИОГАРД»  
Дата подписания Соглашения Заемщиком:  
« 2 » \_\_\_\_\_ 2014 года

М.В. Ковал

«Согласовано»

Общество с ограниченной ответственностью «Биогард-Трейд»  
(поручитель на основании Договора поручительства №482-13 от «19» декабря 2013 года )

/ Директор Крамер Александр Борисович /

«Согласовано»

Общество с ограниченной ответственностью «Биогард-Трейд Восток»  
(поручитель на основании Договора поручительства №483-13 от «19» декабря 2013 года )

/ Генеральный директор Лихачев Сергей Иванович /

«Согласовано»

Общество с ограниченной ответственностью «Биогард-Трейд Запад»  
(поручитель на основании Договора поручительства №484-13 от «19» декабря 2013 года )

/ Генеральный директор Горелкин Сергей Александрович /

**ДОГОВОР № 117КП.КМ-13**  
**о предоставлении возобновляемой кредитной линии**

г. Москва

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Банк», в лице Представителя Ахматовой Ирины Юрьевны, действующего на основании Доверенности № 131111/1 от «11» ноября 2013 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД» (ОГРН 1027738774391), именуемое в дальнейшем «Заемщик», в лице Генерального директора Рамазановой Наили Алимджановны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «сторонами», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

**1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Применяемые в настоящем Договоре термины, если иное не предусмотрено Договором, будут иметь следующие значения:

- 1.1 «Дата окончательного погашения кредита» - дата, не позднее которой должны быть исполнены все денежные обязательства Заемщика по настоящему Договору, а именно «19» декабря 2015 г.
- 1.2 «Квартал» – период, равный трем Месяцам.
- 1.3 «Компании группы»:  
- лица, указанные в разделе 22 Договора.
- 1.4 «Кредит» - денежные средства, предоставляемые Заемщику в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 1.5 «Лимит ссудной задолженности» или «Лимит» - максимальная величина текущей ссудной задолженности Заемщика по открытым в Банке ссудным счетам в соответствии с настоящим Договором.
- 1.6 «Месяц» – период, начинающийся в определенное число календарного месяца и заканчивающийся в то же число следующего календарного месяца, а в случае его отсутствия – в последний день этого месяца.
- 1.7 «Оплачиваемый процентный период» - срок, равный месяцу, кварталу или сроку кредитования, истекающему в Дату окончательного погашения кредита - в соответствии с пунктом 7.1 Договора, в течение которого производится начисление и уплата Заемщиком Банку процентов за пользование кредитом. Первый Оплачиваемый процентный период начинается в дату, следующую за датой выдачи первого Транша Кредита, и заканчивается в ближайшую дату платежа, указанную в пункте 7.1 Договора (далее по тексту каждая из дат платежа, указанных в пункте 7.1 Договора, именуется «Дата платежа»). Второй и последующие Оплачиваемые процентные периоды соответственно начинаются в день, следующий за Датой платежа, относящейся к предыдущему Оплачиваемому процентному периоду, и заканчиваются в очередную Дату платежа. Последний Оплачиваемый процентный период заканчивается не позднее Даты окончательного погашения кредита.
- 1.8 «Письмо-поручение» - письмо Заемщика с просьбой предоставить Транш Кредита, составленное по утвержденной Банком типовой форме, действующей на дату подачи Заемщиком Письма-поручения в Банк.  
В Письме-поручении в обязательном порядке должны быть указаны:  
- сумма Транша Кредита,  
- Срок Транша Кредита,  
- предполагаемая дата выдачи Транша кредита,  
- иные реквизиты, предусмотренные формой Письма-Поручения.  
Дата составления Письма-поручения не должна быть ранее даты его предоставления в Банк более, чем на 3 (три) дня; в ином случае Банк вправе не принять Письмо-поручение.  
Типовая форма Письма-поручения на дату заключения настоящего Договора приведена в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Форма Письма-поручения может быть изменена Банком в одностороннем порядке, о таком изменении Банк уведомляет Заемщика любым из способов, указанных в разделе 19 Договора.
- 1.9 «Рабочий день» - день, признаваемый в соответствии с трудовым законодательством рабочим (при пятидневной рабочей неделе с двумя выходными днями в субботу и

- воскресенья). Часы работы определяются внутренними документами Банка
- 1.10 «Среднемесячная осудная задолженность» - расчетная величина, получаемая в результате деления суммы остатков осудной задолженности Компаний группы перед, по всем кредитным договорам Компаний группы на каждый день соответствующего календарного месяца на количество дней в соответствующем календарном месяце. При определении размера среднемесячной осудной задолженности в расчет берутся суммы в рублях и иностранной валюте в рублевом эквиваленте по курсу/кросс-курсу Банка России на каждый день соответствующего месяца.
- 1.11 «Срок доступности кредита» - период с даты выполнения предварительных условий, приведенных в п.п. 3.1 и 3.2 Договора, по «05» декабря 2015 г., в который Заемщик вправе обратиться за предоставлением кредита. Срок доступности кредита прекращается ранее указанного выше в настоящем пункте Договора срока в случаях, предусмотренных Договором, в том числе: при направлении Банком Заемщику требования о досрочном истребовании кредита в соответствии с разделом 10 Договора (с даты направления такого уведомления), при направлении уведомления об одностороннем отказе Банка от предоставления кредита в соответствии с п. 11.1 Договора (с даты, указанной в таком уведомлении).
- 1.12 «Срок Транша» - срок, по истечении которого соответствующий Транш Кредита должен быть возвращен Заемщиком и который не может превышать 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней с даты предоставления Заемщику соответствующего Транша Кредита.
- 1.13 «Страховые документы» - оригиналы и/или копии документов, удостоверенные уполномоченным лицом и печатью залогодателя, подтверждающие страхование имущества, заложенного Банку в обеспечение исполнения обязательства Заемщика по Договору; оригиналы договоров страхования и/или страховых полисов со всеми их приложениями и неотъемлемыми частями, оформленных на условиях, указанных в соответствующих договорах залога, а также документов об уплате страховой премии, подтверждающих, по оценке Банка, надлежащее исполнение условий по страхованию заложенного имущества.
- 1.14 «Транш Кредита» - каждая из сумм Кредита, предоставленных Банком Заемщику по настоящему Договору.
- 1.15 «Финансовые обязательства» - обязательства Заемщика и/или Компаний группы, вытекающие из заключенных ими с любыми третьими лицами договоров кредита (в том числе в форме кредитной линии и овердрафта), займа, поручительства (по которым Заемщик и/или Компаний группы выступают поручителем), договоров об открытии аккредитива и выдаче банковской гарантии, договоров лизинга, а также обязательства Заемщика и/или Компаний группы по совершению платежа по векселю или обязательства Заемщика и/или Компаний группы, возникшие в связи с выпуском облигаций.
- 1.16 «Чистый кредитовый оборот» - совокупный кредитовый оборот по банковским счетам в валюте Российской Федерации и иностранных валютах, открытым Компаниями группы в Банке, но без учета поступлений кредитных средств по настоящему и иным кредитным договорам, заключенным между Банком и Компаниями группы, а также без учета денежных средств, полученных в результате конверсионных операций, ошибочно зачисленных денежных средств и денежных средств, поступивших с открытых в Банке банковских счетов Компаний группы. При определении размера чистого кредитового оборота в расчет берутся суммы в рублях и иностранной валюте в рублевом эквиваленте по курсу/кросс-курсу Банка России на дату поступления средств на счет Компаний группы.
- 1.17 «Долг» - сумма задолженности Компаний группы перед Банком и третьими лицами по привлеченным кредитам, займам, собственным векселям, непокрытым аккредитивам, остаткам лизинговых платежей к уплате на основании бухгалтерской отчетности по РСБУ на последнюю отчетную дату без учета внутригрупповых займов и займов, полученных от Красильникова Ильи Геннадьевича и Названовой Ольги Юрьевны.
- 1.18 «ЕБИТ» - прибыль от продаж Компаний группы, рассчитанная на основании бухгалтерской отчетности по РСБУ на последнюю отчетную дату, за последние 12 месяцев от даты расчета.
- 1.19 «Кредитный портфель» - это сумма задолженности Компаний группы по кредитам и займам, за исключением внутригрупповых займов и займов, полученных от Красильникова Ильи Геннадьевича и Названовой Ольги Юрьевны.
- 1.20 «Договор залога имущества» - договор залога, заключаемый между Заемщиком и Банком, предметом залога по которому выступает производственное оборудование общей рыночной стоимостью не менее 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей
- 1.21 «Договор залога товаров в обороте» - договор залога, заключаемый между

- Заемщиком/ООО «Биоград-Тюейд» и Банком, предметом залога по которому выступают товары в обороте на сумму не менее 430 000 000 (Четыреста тридцать миллионов) рублей по ценам прайс-листа.
- 1.22 «Договор ипотеки-1» - договор залога (об ипотеке), заключаемый между Заемщиком и Банком, предметом залога по которому выступают:
- производственное здание общей площадью 1739,4 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул.Парковая, д.11, корп.А, литера 1Б, 1Б1, 1Б2;
  - административно-производственный корпус общей площадью 112,3 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул.Парковая, д.11, корп.А, литера 1Б3;
  - земельный участок общей площадью 2050 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул.Парковая, д.11А.
- 1.23 «Договор ипотеки-2» - договор залога (об ипотеке), заключаемый между ООО «Ларкан» и Банком, предметом залога по которому выступают:
- корпус прядильной фабрики, инв. № 2256, общей площадью 20 517 кв. м.
  - корпус прядильной фабрики, инв. № 2258, общей площадью 3130 кв. м;
  - доля в размере 651/1000 в праве собственности на земельный участок для эксплуатации и обслуживания производственных объектов и промышленности, общей площадью 20294 кв.м., расположенные по адресу: Владимирская область, Александровский район, г. Струнино, ул. Суворова, д.5.
- 1.24 «Выручка» - показатель, отражаемый по строке 2110 Отчета о финансовых результатах бухгалтерской отчетности по РСБУ Компаний группы.
- 1.25 «Чистая прибыль» - показатель, отражаемый по строке 2400 Отчета о финансовых результатах бухгалтерской отчетности по РСБУ Компаний группы.
- 2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
- 2.1 Банк на условиях, предусмотренных настоящим Договором, обязуется предоставить Заемщику кредит в форме возобновляемой кредитной линии, а Заемщик обязуется в установленные Договором сроки вернуть Кредит и уплатить проценты за пользование Кредитом в соответствии с условиями Договора.  
Лимит ссудной задолженности составляет 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
- 2.2 Стороны согласились, что Лимит, предусмотренный пунктом 2.1 Договора, изменится следующим образом:
- 2.2.1 А) до дня предоставления Заемщиком надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2 включительно размер Лимита не превысит 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей;
- Б) до дня предоставления Заемщиком надлежащим образом оформленного и зарегистрированного Договора ипотеки-2 включительно, но после предоставления Заемщиком надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте и Договора ипотеки-1 размер Лимита не превысит 300 000 000 (Триста миллионов) рублей;
- В) увеличение Лимита до размера, установленного пунктом 2.1 Договора, производится со дня, следующего за днем предоставления Заемщиком надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2.  
При этом суммы комиссий и/или штрафных санкций, размер которых определяется исходя из размера Лимита, рассчитываются исходя из размера Лимита, указанного пунктом 2.1 Договора.
- 2.3 Кредит предоставляется на осуществление уставной деятельности.
- 3 ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ И ПОСЛЕДУЮЩИЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ**
- 3.1 Право Заемщика на получение первого Транша кредита и соответствующая ему обязанность Банка возникают после выполнения Заемщиком следующих предварительных условий:
- 3.1.1 После получения Банком:
- а) оформленных в соответствии с требованиями Банка надлежащим образом удостоверенных копий действующих учредительных документов Заемщика.
  - б) оформленных в соответствии с требованиями Банка решений уполномоченных органов



- управления Заемщика или иных лиц, а также иных документов, связанных с одобрением заключения Договора и предоставления Банком Кредита по Договору (если требуется в соответствии с учредительными документами Заемщика или применимым законодательством).
- з) надлежащим образом удостоверенных образцов подписей представителей Заемщика, подписавших Договор.
- г) оформленных и зарегистрированных (если применимо) надлежащим образом договоров обеспечения; договоров поручительства.
- 3.1.2 При наличии у Заемщика открытого расчетного счета в валюте Кредита.
- 3.1.3 Банк по своему усмотрению может принять решение о предоставлении Заемщику Кредита ранее выполнения указанных в п.п. 3.1.1 г, 3.1.2 Договора условий. Предоставление Заемщику Кредита в данном случае не освобождает Заемщика от обязанности выполнить указанные условия в установленные Договором сроки.
- 3.2 Предварительные условия для предоставления каждого Транша Кредита.
- 3.2.1 Заемщик на момент предоставления каждого Транша Кредита по Договору безусловно подтверждает, что:
- Заявления и Заверения, указанные в разделе 12 Договора, остаются в силе;
  - ни один из случаев досрочного истребования, указанных в разделе 10 Договора, не наступил.
- 3.2.2 Отсутствие нарушения, неисполнения или ненадлежащего исполнения условий, указанных п.3.1 настоящего Договора, на момент обращения Заемщика в Банк за получением очередного Транша Кредита.
- 3.3 Последующие условия.  
Заемщик обязан:
- 3.3.1 не позднее 15 рабочих дней с даты заключения Договора заключить/ обеспечить заключение с Банком Договора залога имущества и Договора залога товаров в обороте, а также предоставить/обеспечить предоставление надлежащим образом оформленных документов на имущество, являющееся предметом залога по договорам залога, указанным в настоящем подпункте Договора, в соответствии с требованиями Банка. На момент заключения договора/ов залога и/или дополнительного/ых соглашения/ий к договору залога, предмет залога должен отвечать требованиям Банка.
- 3.3.2 не позднее 45 рабочих дней с даты заключения Договора предоставить зарегистрированный в установленном законом порядке Договор ипотеки-1, а также надлежащим образом оформленные документы на имущество, являющееся предметом залога по договору залога, указанному в настоящем подпункте Договора, в соответствии с требованиями Банка.
- 3.3.3 не позднее 90 рабочих дней с даты заключения Договора обеспечить предоставление Банку зарегистрированного в установленном законом порядке Договора ипотеки-2, а также надлежащим образом оформленных документов на имущество, являющееся предметом залога по договору залога, указанному в настоящем подпункте Договора, в соответствии с требованиями Банка.
- 3.3.4 В сроки и на условиях, предусмотренных соответствующими договорами залога, заключенными Банком с Заемщиком и/или третьими лицами в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по настоящему Договору, обеспечить страхование заложенного по указанным договорам залога имущества и предоставление в Банк надлежащим образом оформленных Страховых документов.
- 3.4 Банк вправе отказать Заемщику в предоставлении Транша Кредита (или его части) или приостановить кредитование Заемщика по настоящему Договору в случаях по усмотрению Банка.
- 4 ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА**
- 4.1 На условиях настоящего Договора кредит может предоставляться Заемщику как в полном объеме, так и частями, неограниченное количество раз в пределах Лимита и Срока доступности кредита.
- 4.2 Заемщик представляет в Банк подписанное уполномоченным лицом Заемщика Письмо-поручение с просьбой предоставить Транш Кредита. Письмо-поручение должно быть предоставлено в Банк не ранее чем за 3 (Три) рабочих дня до предполагаемой даты выдачи Транша Кредита, независимо от указанной в Письме-поручении предполагаемой даты выдачи Транша Кредита, исполняет Письмо-поручение в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения его от Заемщика, но не ранее указанной в нем предполагаемой даты выдачи Транша Кредита.

- 4.3 Письмо-поручение Заемщика принимается Банком к исполнению и становится неотъемлемой частью настоящего Договора только после принятия Банком положительного решения по вопросу о предоставлении запрашиваемого Транша Кредита.
- 4.4 Фактом, свидетельствующим о принятии Банком положительного решения о предоставлении Транша Кредита, является перечисление Банком денежных средств на счет Заемщика, указанный в Письме-Поручении, при этом Банк дополнительно не уведомляет Заемщика о своем положительном или отрицательном решении.
- 4.5 Заемщик имеет право отказаться от запрашиваемого Транша кредита в период со дня, следующего за днем получения Банком Письма-поручения о выдаче данного Транша Кредита, до дня выдачи Банком запрошенного Транша Кредита.  
В данном случае Заемщик обязан предоставить в Банк Письмо-отказ от финансирования по форме Приложения №2 к Договору в срок до момента исполнения Банком Письма-поручения, которое было предоставлено ему Заемщиком. Требования к порядку предоставления Письма-отказа от финансирования в Банк соответствует требованиям, определенным к Письму-поручению, указанным в п.1.8 Договора.  
В случае если Письмо-отказ от финансирования, составленное по форме Приложения №2 к настоящему Договору, было получено Банком после предоставления Банком Транша Кредита, от получения которого Заемщик имел намерение отказаться, то данное Письмо-отказ от финансирования Банком не исполняется.
- 5 ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА**
- 5.1 Заемщик обязан погашать каждый Транш Кредита в день истечения Срока соответствующего Транша Кредита.  
Все расчеты по возврату Траншей Кредита, погашению суммы процентов, неустоек и иных денежных обязательств, подлежащих к уплате Заемщиком Банку в соответствии с настоящим Договором, должны быть полностью завершены не позднее Даты окончательного погашения кредита, а в случае расторжения Договора – не позднее даты расторжения Договора (в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше), за исключением случаев, предусмотренных Договором.
- 5.2 Если срок оплаты любой суммы по Договору приходится на нерабочий день, то он автоматически переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.
- 5.3 Заемщик не вправе возвращать кредит или уплачивать проценты за пользование кредитом, а также исполнять иные денежные обязательства перед Банком за счет кредитных средств, полученных от Банка.
- 5.4 Погашение кредита и исполнение иных денежных обязательств Заемщика по настоящему Договору осуществляется путем перечисления Заемщиком соответствующих сумм только со своего расчетного счета, а также посредством списания Банком денежных средств с банковского счета Заемщика без распоряжения Заемщика.  
Заемщик заранее выражает согласие на исполнение его обязательств третьими лицами из числа поручителей и залогодателей, обеспечивающих исполнение обязательств Заемщика по настоящему Договору. Настоящее предварительное согласие распространяется исключительно на случаи исполнения обязательств по наступлении срока, установленного для данных обязательств по Договору.
- 5.5 В случае, если перечисленная Заемщиком сумма недостаточна для погашения кредита, начисленных процентов, комиссий, просроченной задолженности (просроченный основной долг, затем – просроченные проценты), неустойки, издержек Банка по получению исполнения, то в первую очередь погашается сумма издержек по взысканию задолженности, затем - просроченная задолженность, затем - задолженность по уплате процентов и комиссий, далее - задолженность по погашению кредита. Банк вправе в одностороннем порядке, установить иную очередность погашения обязательств Заемщика. Сумма неустойки погашается в последнюю очередь независимо от очередности погашения обязательств Заемщика по Договору, перечисленных выше в настоящем пункте.
- 5.6 Датой исполнения обязательств Заемщика по возврату Кредита, уплате процентов, комиссий и иных денежных обязательств, основанных на настоящем Договоре, считается также дата зачисления этих средств на корреспондентский счет Банка с расчетного счета Заемщика в другом банке - при наличии в назначении платежа расчетного документа указания на платеж в рамках настоящего Договора.
- 5.7 В период действия Договора Заемщик вправе вернуть кредит или его часть досрочно при условии письменного уведомления Банка не менее, чем за 1 (Один) рабочий день до предполагаемой даты досрочного погашения.

- 5.3 В случае досрочного погашения Кредита, Заемщик обязуется осуществлять погашение в соответствии с календарной очередностью получения Заемщиком Траншей Кредита - в первую очередь подлежит возврату тот Транш Кредита (или часть Транша Кредита), который получен Заемщиком ранее, если иное предварительно не согласовано с Банком.
- 5.9 Банк вправе не принять от Заемщика денежные средства в случае невыполнения Заемщиком условий досрочного погашения.
- 6 ПРОЦЕНТЫ ПО КРЕДИТУ
- 6.1 Заемщик уплачивает Банку проценты за пользование Кредитом в размере, установленном настоящим Договором. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности Заемщика в соответствии с действующим законодательством. При начислении суммы процентов в расчет принимается величина применимой в соответствии с условиями настоящего Договора процентной ставки (в процентах годовых) за фактическое количество календарных дней пользования кредитом. При этом для расчета учитывается действительное количество календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 6.2 Процентная ставка за пользование Кредитом составляет:
1. До дня предоставления Заемщиком в Банк надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2 включительно:
    - А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней – 12,25 (Двенадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;
    - Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180 (ста восьмидесяти) календарных дней (включительно) – 12,5 (Двенадцать целых пять десятых) процентов годовых;
    - В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трёхсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) – 12,75 (Двенадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых;
  2. Со дня, следующего за днём предоставления Заемщиком в Банк надлежащим образом оформленных и зарегистрированных (если применимо) Договора залога имущества, Договора залога товаров в обороте, Договора ипотеки-1 и Договора ипотеки-2 включительно:
    - А) По Траншам кредита, выданным на срок, не превышающий 90 (девяносто календарных) дней – 11,75 (Одиннадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых;
    - Б) По Траншам кредита, выданным на срок от 91 (девяносто одного) календарного дня до 180 (ста восьмидесяти) календарных дней (включительно) – 12,25 (Двенадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;
    - В) По Траншам кредита, выданным на срок от 181 (ста восьмидесяти одного) календарного дня до 365 (трёхсот шестидесяти пяти) календарных дней (включительно) – 12,5 (Двенадцать целых пять десятых) процентов годовых.
- 6.3 В целях определения цены Договора и заключения договоров об обеспечении исполнения обязательств по настоящему Договору максимальная ставка процентов за пользование кредитом (с учетом всех возможных увеличений предусмотренных Договором, в том числе пунктом 15.5) составляет 36 (Тридцать шесть) процентов годовых.
- 6.4 Проценты за пользование кредитом на просроченную задолженность не начисляются. Под просроченной задолженностью в данном пункте понимается сумма кредита или его часть, подлежащая погашению в соответствии с условиями Договора, но не погашенная Заемщиком в установленный Договором срок.
- 6.5 Если на момент указанного в настоящем Договоре увеличения размера процентов за пользование кредитом Заемщиком уже уплачены проценты за текущий Оплачиваемый процентный период, то Банк вправе доначислить, а Заемщик обязан доплатить соответствующую разницу между прежним и новым размером процентов в очередную дату уплаты процентов, указанную в пункте 7.1 Договора.
- 6.6 В случае снижения ставки рефинансирования Банка России, снижения ставок на рынке межбанковских кредитов, индикаторов рынка, а также в иных случаях по усмотрению сторон

процентная ставка по настоящему Договору или порядок ее определения могут быть изменены сторонами путем заключения соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

- 6.7 В случае ухудшения рыночной конъюнктуры, изменения регуляторных требований, приводящих к увеличению расходов Банка на предоставление кредита (например, повышение ставок резервирования/ рефинансирования/ стоимости фондирования, нормативов достаточности капитала) процентная ставка по настоящему Договору, определенная пунктом 6.2 Договора, и порядок ее определения могут быть изменены:  
- Банком в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Заемщика не менее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты введения новой процентной ставки.
- 6.8 В отношении Траншей кредита, выдаваемых начиная с «10» декабря 2014 года, Банк имеет право изменить процентную ставку, определенную пунктом 6.2. Договора. Об изменении процентной ставки стороны заключают Соглашение к Договору.

## 7 УПЛАТА ПРОЦЕНТОВ

- 7.1 Уплата процентов осуществляется Заемщиком в текущем Оплачиваемом процентном периоде:  
- ежемесячно не позднее 30 (Тридцатого) числа каждого календарного месяца.  
Окончательная уплата процентов осуществляется не позднее Даты окончательного погашения кредита, а в случае расторжения Договора – не позднее даты расторжения Договора (в зависимости от того, какая из указанных дат наступит раньше).  
Банк вправе потребовать от Заемщика досрочной уплаты вознаграждения за первые пятнадцать дней пользования кредитом путем направления письменного требования Заемщику (далее по тексту – «Требование об уплате») одним из способов, указанных в п. 19.1 Договора. Заемщик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предъявления Банком Требования об уплате осуществить уплату Банку вознаграждения за первые пятнадцать дней пользования Кредитом.
- 7.2 По просьбе Заемщика Банк предоставляет ему расчет суммы подлежащих уплате процентов и иных денежных обязательств по Кредиту.

## 8 КОМИССИИ

- 8.1 Взимание дополнительных комиссий не предусмотрено.

## 9 ОТКАЗ БАНКА ОТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

- 9.1 Банк вправе не предоставлять Кредит полностью или частично в следующих случаях:
- 9.1.1 при невыполнении предварительных и последующих условий кредитования, предусмотренных разделом 3 Договора.
- 9.1.2 если в результате предоставления запрашиваемого Заемщиком Транша Кредита сумма ссудной задолженности превысит размер Лимита.
- 9.1.3 при полной или частичной утрате обеспечения исполнения обязательств Заемщика по настоящему Договору или ухудшении его условий, в том числе, если:
- 9.1.3.1 стоимость заложенного Банку имущества снизится на тридцать и более процентов по сравнению с его стоимостью на дату заключения соответствующего договора залога;
- 9.1.3.2 имеется угроза утраты Банком обеспечения исполнения обязательств Заемщика по настоящему Договору и иных обязательств Заемщика перед Банком или невозможности обращения взыскания на заложенное имущество, в т.ч. в случае подачи исков о признании недействительными или незаключенными договоров залога, поручительства, банковских гарантий, об оспаривании права собственности залогодателей на заложенное имущество, наложения ареста на право распоряжения заложенным имуществом, наличия признаков банкротства поручителя и/или залогодателя;
- 9.1.3.3 Банк отказался от принятия обеспечения ввиду наличия, по мнению Банка, высоких рисков недействительности и/или неисполнимости сделки по обеспечению исполнения обязательств Заемщика по Договору;
- 9.1.3.4 залогодателем и/или поручителем не исполняются или ненадлежащим образом исполняются условия любого из договоров залога и/или поручительства соответственно;
- 9.1.3.5 залогодатель утратил права на использование помещений, в которых в соответствии с условиями договора/ов залога хранится заложенное имущество;
- 9.1.3.6 в отношении заложенного Банку имущества наступил страховой случай.

- 9.1.4 если Заемщик закрыл в Банке расчетный счет до момента полного исполнения обязательств по Договору.
- 9.1.5 в случае нецелевого использования кредита.
- 9.1.6 если в результате предоставления Кредита в запрашиваемой сумме совокупный размер денежных обязательств Заемщика и Общества с ограниченной ответственностью «Биогард-Трейд» перед Банком превышает 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей или эквивалентную ей сумму в иной валюте по курсу ЦБ РФ на предполагаемую дату выдачи Кредита.
- 9.1.7 при указании Заемщиком в Письме-поручении условий выдачи Транша кредита, не соответствующих условиям, установленным настоящим Договором или условиям, предварительно согласованным сторонами.
- 9.1.8 в случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 10.1 Договора.
- 9.1.9 при несоблюдении Заемщиком и/или компаниями группы положений настоящего Договора (в том числе об оплате комиссий и совершении иных платежей по Договору) или нарушении иных Финансовых обязательств перед Банком.
- 9.1.10 В случае отказа Заемщика от заключения Соглашения к настоящему Договору об изменении процентной ставки, предусмотренного пунктом 6.8 Договора.
- 9.2 Реализация указанного в пункте 9.1 Договора права Банка не предоставлять Кредит не влечет расторжение Договора.

#### 10 СЛУЧАИ ДОСРОЧНОГО ИСТРЕБОВАНИЯ КРЕДИТА

- 10.1 Банк вправе потребовать от Заемщика досрочного исполнения денежных обязательств Заемщика по Договору, полностью или частично, в следующих случаях:
- 10.1.1 В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по возврату кредита (транша кредита или его части), уплате процентов и/или осуществлению иных платежей по Договору, если такое неисполнение/ненадлежащее исполнение длится более 5 (Пяти) рабочих дней после установленного соответствующим договором или законом срока для исполнения, за исключением случаев, указанных в иных подпунктах настоящего пункта Договора.
- 10.1.2 В случае нарушения и/или недостоверности заявлений и заверений Заемщика, предусмотренных п. 12.1 настоящего Договора.
- 10.1.3 В случае наступления любого из следующих обстоятельств:  
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Заемщиком и/или любой компанией группы Финансовых обязательств в течение более чем 15 (Пятнадцать) календарных дней после установленного договором или законом срока для исполнения;  
- предъявление третьим/и лицом/ами требований к Заемщику и/или любой компании группы о досрочном исполнении Финансовых обязательств.
- 10.1.4 В случае выявления обстоятельств, которые с большой степенью вероятности (по оценке Банка) могут привести к неплатежеспособности Заемщика и/или компании группы, либо обстоятельств, которые очевидно свидетельствуют о том, что предоставленный Заемщику Кредит не будет возвращен в срок (в том числе при наличии признаков банкротства Заемщика и/или любой компании группы, а также в случае принятия к рассмотрению судом заявления о признании Заемщика и/или любой компании группы несостоятельным (банкротом)).
- 10.1.5 В случае обращения Заемщика и/или любой компании группы к любому кредитору с просьбой пересмотра условий исполнения Заемщиком и/или соответствующей компанией группы обязательств (в т.ч. реструктуризация долга, когда она связана с невозможностью Заемщика исполнить первоначальные условия договора).
- 10.1.6 В случае ухудшения финансового положения Заемщика и Компаний группы, под которым понимается наступление одного или нескольких следующих событий:  
- уменьшение суммы полученных Заемщиком доходов по Налоговой декларации на 30 (Тридцать) процентов и более по сравнению с аналогичным периодом предшествующего календарного года (при применении Заемщиком упрощенной системы налогообложения и при кредитовании Заемщика - индивидуального предпринимателя);  
- уменьшение стоимости чистых активов Заемщика на 25 (Двадцать пять) процентов и более по сравнению с максимальным значением чистых активов за последние 12 месяцев (стоимость чистых активов рассчитывается в соответствии с «Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ», определенном Приказом Минфина России и ФКЦБ России от 29 января 2003 г. N 10н/03-б/лз);  
- уменьшение объема квартальной торговой выручки Заемщика по Отчету о финансовых результатах Бухгалтерской отчетности на 30 (Тридцать) процентов и более по сравнению с аналогичным периодом предшествующего календарного года (при применении Заемщиком

- объемного налогового режима);
- уменьшение объема консолидированной квартальной торговой выручки, полученной Компаниями группы, на основании консолидированной отчетности на 30.09.2014 года, процентов и более по сравнению с аналогичным периодом предшествующего календарного года.
- 10.1.7 В случае принятия решения о реорганизации Заемщика и/или любой из компаний группы, ухудшающей кредитоспособность Заемщика и/или любой из компаний группы.
- 10.1.8 В случае принятия решения о ликвидации Заемщика и/или любой из компаний группы.
- 10.1.9 В случае законодательного запрещения выполнения Заемщиком обязательств по Договору.
- 10.1.10 Если дальнейшее предоставление кредитных продуктов Банком будет противоречить действующему законодательству, в том числе нормативным актам Центрального Банка России.
- 10.1.11 При невыполнении Заемщиком последующих условий, указанных в пункте 3.3 Договора.
- 10.1.12 В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательства по Договору за исключением случаев, указанных в иных подпунктах настоящего пункта 10.1 Договора, а также обязательств по иным договорам, заключенным с Банком, если такое неисполнение/ненадлежащее исполнение длится более 10 (Десяти) рабочих дней после установленного соответствующим договором или законом срока для исполнения.
- 10.1.13 При невыполнении Заемщиком обязательств, предусмотренных пунктом 13.6, 13.7, 13.13, 13.14, 13.15, 13.16 Договора.
- 10.1.14 В случае, если Заемщиком, а также Поручителем/Залогодателем при наличии соответствующего обеспечения Договора, не будет предоставлена квартальная бухгалтерская отчетность в течение 70 (Семидесяти) календарных дней с даты окончания календарного квартала или годовая бухгалтерская отчетность до 10 (Десятого) мая года следующего за отчетным, обязанность предоставления которых предусмотрена п.13.1 Договора и соответствующими пунктами договоров залога/поручительства при наличии обеспечения Договора.
- 10.2 Заемщик обязан досрочно исполнить денежные обязательства по Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления Банком требования о досрочном исполнении денежных обязательств, если в этом требовании не определен иной срок.
- 10.3 Заемщик вправе отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив об этом Банк за 10 (Десять) календарных дней до наступления соответствующих последствий такого отказа (расторжение или изменение Договора), при условии выполнения Заемщиком указанных в настоящем Договоре обязанностей, в т.ч. выполнения Заемщиком всех денежных обязательств в соответствии с условиями настоящего пункта.
- Полный отказ Заемщика от получения кредита допускается при условии, что до даты получения Банком от Заемщика уведомления об отказе от кредита, кредит по Договору не предоставлялся или все обязательства Заемщика по Договору (включая денежные обязательства) исполнены. В этом случае Договор считается расторгнутым в дату, указанную в уведомлении Заемщика.
- Частичный отказ Заемщика от получения кредита допускается только в размере разницы между размером Лимита и совокупной ссудной задолженностью Заемщика по Договору, существующей на момент такого отказа. В этом случае Договор считается измененным с даты, указанной в уведомлении.
- 10.4 В случае предъявления Банком Заемщику требования о досрочном частичном исполнении денежных обязательств по Договору, Договор считается измененным с даты, указанной Банком в соответствующем требовании.
- 11 **ОТКАЗ БАНКА ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА И УМЕНЬШЕНИЕ ЛИМИТА В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ**
- 11.1 Банк вправе в одностороннем порядке (без согласия Заемщика и без обращения в суд) отказаться от предоставления кредита, направив Заемщику уведомление об этом не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до наступления даты изменения Договора.
- Отказ от предоставления кредита предполагает снижение Лимита до размера, превышающего либо равного фактической ссудной задолженности по Договору на момент принятия соответствующего решения Банком.
- Со дня принятия Банком решения об одностороннем отказе от предоставления кредита Банк вправе не предоставлять Заемщику очередные Транши Кредита, если вследствие выдачи такого Транша Кредита размер задолженности Заемщика превысит вновь установленный Лимит.
- Договор считается измененным в части установления нового размера лимита по истечении срока, указанного в уведомлении Банка.
- После установления Банком нового размера Лимита, Транши Кредита предоставляются

Договор № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

Банком исходя из вновь установленного Лимита.  
 В течение оставшегося периода действия Договора Банк вправе увеличить Лимит до размера, определяемого по своему усмотрению.

- 11.2 В случаях, предусмотренных п.10.1 настоящего Договора Банк вправе снизить Лимит по Договору до размера фактической задолженности заемщика по Договору. При этом Договор считается измененным с даты, указанной в соответствующем уведомлении Банка Заемщику.

## 12 ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ ЗАЕМЩИКА

- 12.1 Подписав настоящий Договор, Заемщик безусловно подтверждает и гарантирует, что:
- Заемщик создан и осуществляет деятельность в полном соответствии с законодательством РФ и его учредительными документами;
  - представитель, действующий от имени Заемщика, надлежащим образом уполномочен на подписание и исполнение настоящего Договора;
  - заключение и исполнение Заемщиком условий настоящего Договора не является нарушением законодательства со стороны Заемщика, нарушением положений учредительных документов Заемщика или условий любого договора, стороной которого он является;
  - заключение настоящего Договора осуществлено Заемщиком с соблюдением требований внутренних документов Заемщика и действующего законодательства РФ об одобрении сделок;
  - Договор представляет собой юридически действительное и исполнимое обязательство Заемщика, имеющее обязательную силу;
  - соблюдены все требования (в т.ч. получены все необходимые согласования, лицензии или разрешения государственных и иных уполномоченных органов) для принятия и исполнения Заемщиком обязательств по настоящему Договору или осуществления иной деятельности, результаты которой оказывают влияние на его исполнение;
  - для признания настоящего Договора заключенным, действительным и исполнимым не требуется его регистрация в каких-либо органах, организациях или учреждениях;
  - в представляемой в Банк бухгалтерской и иной финансовой отчетности Заемщика правильно, достоверно и полно отражается финансовое положение Заемщика;
  - Заемщик не вовлечен в какие-либо существенные<sup>1</sup> судебные споры, за исключением тех, о которых Заемщик уведомил Банк, в отношении него не введена процедура банкротства, и Заемщик не предвидит возникновение существенных судебных споров или процедур банкротства;
  - Заемщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по всем договорам, исполнение которых влияет на размер и качество активов Заемщика.
- 12.2 Заемщик ознакомлен с требованиями Банка по защите окружающей среды, здравоохранению, охране труда и безопасности, согласен с ними и обязуется проводить свою дальнейшую деятельность в соответствии с этими требованиями.

## 13 ИНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ ЗАЕМЩИКА

- 13.1 Заемщик обязуется своевременно предоставлять Банку:
- бухгалтерскую отчетность (Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах) (при применении Заемщиком как обычной, так и упрощенной системы налогообложения (в т.ч. системы налогообложения в виде ЕНВД)),
  - налоговую декларацию за каждый отчетный период по налогу, уплачиваемому в связи с применением соответствующей системы налогообложения, а также документы, подтверждающие уплату Заемщиком налогов за отчетный период (при применении Заемщиком упрощенной системы налогообложения (в т.ч. системы налогообложения в виде ЕНВД)).
- Квартальная отчетность предоставляется Заемщиком Банку не позднее 34 (Тридцати четырех) календарных дней с даты окончания соответствующего календарного квартала, годовая отчетность - не позднее 4 (Четвертого) апреля года, следующего за отчетным. В случае, если Заемщик применяет упрощенную систему налогообложения, то не позднее срока предоставления квартальной отчетности, определенного настоящим абзацем, Заемщик обязан предоставить Банку выписку из Книги учета доходов и расходов Заемщика.
- 13.2 Заемщик обязан по первому требованию Банка предоставлять Банку:
- 13.2.1 бухгалтерскую, статистическую, налоговую и иную отчетность (с отметкой о принятии

<sup>1</sup> В целях настоящего Договора существенными признаются следующие судебные споры: судебные споры, которые влекут риск утраты Заемщиком (прямо или косвенно) имущества на сумму, равную или превышающую 10 процентов балансовой стоимости активов Заемщика, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, а также корпоративные споры.

- уполномоченным органом в случаях, предусмотренных законодательством), необходимо для проверки финансового состояния Заемщика. Отчетность должна быть предоставлена в виде копий, удостоверенных печатью и подписью уполномоченного лица Заемщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Заемщиком требования Банка. Предоставление Заемщиком документов в соответствии с настоящим пунктом Договора не влияет на исполнение им обязанностей, предусмотренных п.13.1 Договора
- 13.2.2 - документы, необходимые для осуществления контроля за использованием кредита, в том числе, но не ограничиваясь, первичные документы;  
- справки об отсутствии у Заемщика картотеки неоплаченных расчетных документов по всем открытым банковским счетам, выданные обслуживающими эти счета кредитными организациями;  
- справки из налоговых органов об отсутствии задолженности перед бюджетами всех уровней и внебюджетными фондами;  
- документ, содержащий сведения о задолженности Заемщика/ Компаний группы по кредитам, займам, о суммах собственных неоплаченных векселей, а также сведения по непокрытым аккредитивам, гарантиям и лизингу, удостоверенный подписью уполномоченного лица и печатью Заемщика.  
Документы должны быть предоставлены не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения требования.
- 13.2.3 В случае, если Заемщик является организацией, обязанной в соответствии с законодательством РФ раскрывать информацию на рынке ценных бумаг, в том числе официально публиковать свою отчетность, и в сроки предоставления отчетности, установленные настоящим Договором, соответствующие документы размещены в предусмотренных для этого законодательством информационных ресурсах в сети Интернет, то такое опубликование приравнивается к предоставлению соответствующих документов в Банк в соответствии с пунктами 13.1, 13.2.1 Договора.  
При этом Банк вправе также потребовать от Заемщика предоставления надлежащим образом удостоверенных копий соответствующих документов на бумажном носителе.
- 13.3 В случае принятия решения о внесении изменений в учредительные документы, реорганизации или ликвидации Заемщика, смены лиц, имеющих права первой подписи Заемщика, изменения состава органов управления, изменения местонахождения и/или почтового адреса, Заемщик обязан уведомлять Банк о таких изменениях в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты принятия компетентным органом соответствующего решения.
- 13.4 В случае изменения состава участников (акционеров, членов и т.п.) Заемщик обязан уведомить Банк о таких изменениях в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующих сведений.
- 13.5 Заемщик обязуется незамедлительно информировать Банк способами, указанными в разделе 19 Договора, о прекращении по любым основаниям (за исключением истечения срока доверенности), полномочий представителя Клиента по доверенности, уполномоченного на совершение действий по заключению и/или исполнению Договора. При этом в случае неуведомления или несвоевременного уведомления Банка об указанных фактах Заемщик несет риск связанных с этим неблагоприятных последствий.
- 13.6 Заемщик обязан не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты возникновения предусмотренной законодательством обязанности по подаче заявления в суд о признании Заемщика несостоятельным (банкротом) уведомить Банк о возникновении данной обязанности.
- 13.7 В период действия настоящего Договора Заемщик и Поручители обязаны письменно уведомлять Банк о сделках, в которых Заемщик и Поручители выступают в качестве заемщика, заимодавца, принципала, залогодателя, гаранта или поручителя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты совершения сделки.  
В период действия Договора без предварительного письменного согласия Банка Заемщик и Поручители не вправе отчуждать принадлежащее Заемщику и Поручителю имущество, имущественные и неимущественные права.
- 13.8 В период действия настоящего Договора, Заемщик обязан обеспечить поддержание ежеквартального чистого кредитового оборота в следующем размере:  
- в первом календарном квартале каждого календарного года – не менее 70 000 000 (Семьдесят миллионов) рублей  
- во втором календарном квартале каждого календарного года – не менее 255 000 000 (Двести пятьдесят пять миллионов) рублей;  
- в третьем календарном квартале каждого календарного года – не менее 255 000 000 (Двести пятьдесят пять миллионов) рублей;



- в четвертом календарном квартале каждого календарного года - не менее 80 000 000 (Восемьдесят миллионов) рублей.
- 13.9 В случае неисполнения Заемщиком/ необеспечения Заемщиком исполнения залогодателем обязанности по страхованию имущества, заложенного Банку за обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору, или обязанности по оплате страховой премии/ страхового взноса Банк вправе самостоятельно произвести страхование заложенного имущества или оплату страховой премии/взноса, а Заемщик в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента направления Банком Заемщику соответствующего требования обязан возместить Банку понесенные Банком в связи с этим расходы.
- 13.10 Заемщик обязан производить расчеты с третьими лицами за счет Кредита только со своего расчетного счета, открытого в Банке.
- 13.11 Заемщик не вправе использовать полученный по Договору Кредит/Транш Кредита (в полной сумме или в части) на следующие цели:
- а) перевод суммы кредита (полностью или частично) на свой расчетный счет в рублях или иностранной валюте в иной кредитной организации;
  - б) на покупку недвижимого имущества;
  - в) на финансирование по договору долевого участия в строительстве;
  - г) предоставление займов третьим лицам и погашение займов или иных обязательств по возврату денежных средств, привлеченных от третьих лиц;
  - д) приобретение и погашение векселей третьих лиц, за исключением векселей Банка;
  - ж) приобретение и погашение эмиссионных ценных бумаг;
  - з) осуществление вложений в уставные капиталы других юридических лиц;
  - и) исполнение денежных обязательств по кредитам Заемщика в Банке и/или иных кредитных организациях;
  - к) погашение кредитов, заемщиком по которым является другая организация, а также процентов и комиссий по ним;
  - л) исполнение иных денежных обязательств как Заемщика, так и обязательств третьих лиц перед Банком
- 13.12 Заемщик обеспечивает исполнение своих обязательств по Договору всем принадлежащим ему имуществом, на которое может быть обращено взыскание в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 13.13 В период действия настоящего Договора Заемщик обязан обеспечивать поддержание соотношения Долга к значению EBIT в следующих размерах:
- по состоянию на «31» декабря 2013 года – не более 3,6 (Три целых шесть десятых);
  - по состоянию на «31» марта 2014 года – не более 4,1 (Четыре целых одна десятая);
  - по состоянию на «30» июня 2014 года – не более 4,5 (Четыре целых пять десятых);
  - по состоянию на «30» сентября 2014 года и «31» декабря 2014 года – не более 3,5 (Три целых пять десятых);
  - начиная с «31» марта 2015 года и по состоянию на последний день каждого следующего календарного квартала (далее по тексту – «отчетная дата») - не более 3 (Три).
- 13.14 В период действия настоящего Договора Заемщик обязан обеспечивать поддержание размера Кредитного портфеля в следующем размере:
- начиная с даты заключения Договора и до «01» августа 2014 года – не более 980 000 000 (Девятьсот восемьдесят миллионов) рублей;
  - начиная с «01» августа 2014 года и по Дату окончательного погашения кредита – не более 350 000 000 (Восемьсот пятьдесят миллионов) рублей.
- 13.15 Заемщик не вправе производить частичное или полное погашение займов, полученных по Договорам денежного займа с процентами №7/3-06 от «06» декабря 2006 года, №8/3-06 от «18» декабря 2006 года, №1/3-07 от «28» марта 2007 года, №1/7-08 от «07» июля 2008 года, заключенным с Красильниковым Ильёй Геннадьевичем в срок до «20» февраля 2016 года.
- 13.16 В период действия настоящего Договора Заемщик обязан обеспечить не снижение показателей Выручки и/или EBIT и/или Чистой прибыли более чем на 20 (двадцать) процентов по сравнению со значениями указанных показателей в аналогичном периоде предшествующего года.
- 14 ПРАВО СПИСАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ СО СЧЕТА БЕЗ РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗАЕМЩИКА
- 14.1 Для своевременного погашения задолженности Заемщика по настоящему Договору

(основного долга по кредиту, процентов, комиссий, неустоек и иных денежных обязательств) Заемщик предоставляет Банку право без распоряжения Заемщика списывать денежные средства с любых счетов Заемщика в Банке (в т.ч. посредством конвертации списанных денежных средств по курсу кросс-курсу банка, обслуживающего Заемщика, на дату конвертации) в любой момент, начиная со дня возникновения обязанности Заемщика по уплате Банку соответствующих платежей. Положения настоящего пункта Договора являются дополнительным соглашением ко всем договорам банковского счета (договорам о расчетно-кассовом обслуживании) и договорам об использовании пластиковых карт, заключенным между Банком и Заемщиком, как на дату заключения настоящего Договора, так и после подписания настоящего Договора.

#### 15 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАЕМЩИКА

- 15.1 В случае задержки совершения Заемщиком предусмотренных настоящим Договором платежей, Заемщик уплачивает Банку пени в размере равном двойной ставке рефинансирования Банка России, действующей на дату заключения Договора от суммы, подлежащей уплате, за весь период просрочки платежа, начиная со дня, следующего за рабочим днем, когда платеж должен был быть совершен, по день его совершения включительно.
- 15.2 В случае непредоставления или задержки предоставления отчетности и иных документов Заемщика, указанных в п.п. 13.1 и 13.2 Договора, в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Заемщик уплачивает Банку штраф за каждый факт непредоставления или задержки предоставления указанной отчетности:  
- в размере 0,03 (Ноль целых и три сотых) процента от размера лимита (но не менее 10 000 (Десяти тысяч) рублей).
- 15.3 В случае нарушения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 13.8 Договора Заемщик по требованию Банка обязан уплатить штраф в размере 0,1 (Ноль целых и одной десятой) процента от разницы между суммой, определенной согласно п. 13.8 Договора, и суммой фактически проведенного за квартал чистого кредитового оборота.
- 15.4 Суммы неустоек за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору считаются признанными Заемщиком с момента их фактической уплаты, в том числе с момента зачета встречных однородных требований Банка и Заемщика и/или с момента списания (без распоряжения Заемщика) неустоек со счета/ов Заемщика и/или со счета/ов поручителя/ей (при наличии данного обеспечения).
- 15.5 Увеличение процентной ставки в одностороннем порядке:
- 15.5.1 Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) (в том числе уже увеличенного на основании других положений настоящего Договора) на 3 (Три) процента годовых, в следующих случаях:  
- в случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) и/или несвоевременного выполнения залогодателем указанных в договоре залога сроков по страхованию имущества, заложенного Банку в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору;  
- в случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) и/или несвоевременного выполнения залогодателем обязанности по оплате очередного страхового взноса по договору страхования имущества, заключенному в соответствии с договором залога (при предусмотренной договором страхования и согласованной Банком рассрочке по оплате залогодателем страховой премии).  
Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) в любой момент, начиная с даты, следующей за днем, в который залогодатель был обязан, но не выполнил и/или ненадлежащим образом выполнил обязанность по страхованию или по оплате очередного страхового взноса, по рабочий день, в который Банк получил страховые документы, подтверждающие выполнение и/или надлежащее выполнение залогодателем данной обязанности.
- 15.5.2 Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) (в том числе уже увеличенного на основании других положений настоящего Договора) на 2 (Два) процента годовых, в каждом из случаев невыполнения (ненадлежащего выполнения) и/или несвоевременного выполнения Заемщиком условий, указанных в пункте 3.3 (за исключением пп. 3.3.4) Договора, а также обязанностей, предусмотренных п. 13.15 Договора.  
Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) в любой момент, начиная со дня, следующего за днем, в который Заемщик был обязан, но не исполнил и/или ненадлежащим образом исполнил условия Договора, указанные в настоящем пункте Договора, по рабочий день, в который данные условия были исполнены Заемщиком.
- 15.5.3 Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) (в том числе уже увеличенного на основании других положений настоящего Договора) на 1 (Один) процент годовых, в каждом из случаев невыполнения (ненадлежащего выполнения) и/или

- несвоевременного выполнения Заемщиком обязанностей, предусмотренных п.п. 13.7, 13.13, 13.14, 13.16, Договора.
- Банк вправе увеличить размер вознаграждения (процентной ставки) с любой момент, начиная со дня, следующего за днем, в который Заемщик был обязан, но не исполнил лично надлежащим образом условия Договора, указанные в настоящем пункте Договора, по рабочий день, в который данные условия были исполнены Заемщиком.
- 15.5.4 Банк вправе в одностороннем порядке увеличить размер процентной ставки за пользование предоставленным Траншем кредита на 1.40 процентов годовых в случае:
- а) нарушения заемщиком п.13.11 (за исключением п. «и», «к» и «л») настоящего Договора. Ставка увеличивается на период с момента направления Транша кредита на цели, указанные в пункте 13.11 и до полного погашения данного Транша кредита Банку;
- 16 КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**
- 16.1 Стороны обязуются сохранять конфиденциальность относительно содержания Договора, а также любой информации, предоставляемой каждой из Сторон в связи с исполнением Договора, не раскрывать и не разглашать третьим лицам в целом или частично факты и информацию без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением раскрытия такой информации по мотивированному требованию уполномоченных государственных органов, а также контролирующим, проверяющим и надзорным органам и организациям, раскрытие информации которым обусловлено требованиями действующего законодательства РФ.
- 16.2 Стороны установили, что Банк вправе без согласия Заемщика раскрывать, включая трансграничную передачу данных, конфиденциальную и иную охраняемую законом информацию о Заемщике, членах органов управления Заемщика или его работников и условиях настоящего Договора, своим акционерам, органам управления, должностным лицам, кредиторам, аудиторам, а также иным лицам, привлечение которых необходимо Банку в целях страхования своих кредитных рисков, исполнения своих обязанностей и/или реализации прав, вытекающих из настоящего Договора и/или в связи с ним. Если положения настоящего пункта Договора противоречат условиям соглашения между Банком и Заемщиком о неразглашении или об охране охраняемой законом или указанным соглашением информации, то к отношениям сторон по Договору применяются положения настоящего Договора.
- 17 УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ**
- 17.1 Банк вправе уступать права (требования) по Договору с согласия Заемщика, за исключением случаев, установленных настоящим пунктом Договора. При этом Заемщик без разумного обоснования не вправе отказать Банку в предоставлении такого согласия или задерживать предоставление согласия.
- В случае неполучения ответа от Заемщика в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты направления Банком в его адрес соответствующего запроса Заемщик считается давшим свое согласие на уступку прав (требований) по Договору.
- Согласие Заемщика на уступку прав (требований) по Договору в любом случае не требуется, если Заемщиком была допущена просрочка исполнения денежных обязательств по настоящему Договору.
- 17.2 Заемщик вправе уступать свои права (требования) или осуществлять перевод долга по Договору только при наличии предварительного письменного согласия Банка на такую уступку или перевод долга и письменного согласия поручителей, залогодателей и гарантов отвечать за исполнение новым заемщиком обязательств перед Банком.
- 17.3 В случае уступки прав (требований) или перевода долга (обязательств) новый кредитор или новый должник соответственно становится стороной настоящего Договора, по которому произошла уступка прав (требований) или перевод долга, с приобретением соответствующих прав и обязанностей стороны Договора.
- 18 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
- 18.1 Предусмотренные настоящим Договором суммы, подлежащие уплате Заемщиком Банку, в т.ч. проценты, комиссии, неустойки уплачиваются Заемщиком Банку в полном размере, без вычета налогов, сборов, пошлин и без каких-либо иных удержаний, в том числе основанных на зачете встречного требования Заемщика к Банку.
- 18.2 Настоящий Договор составлен в пяти экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Банка, один – у Заемщика, два – у государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- 18.3. Договор вступает в действие с даты его подписания сторонами и действует по момент полного исполнения сторонами обязательства по настоящему Договору. При этом пункт 6.2 Договора действует с момента первого получения Банком от Заемщика информации, относящейся к настоящему Договору, в случае если указанная информация была получена Банком до даты подписания Договора).
- 18.4. Информация о Заемщике может быть получена Банком не только от Заемщика, но и от его участников (собственников), членов органов управления, контрагентов, компаний группы, органов власти (в том числе с официальных сайтов органов власти в сети Интернет, из государственных реестров).
- 18.5. Настоящим Заемщик выражает свое согласие на предоставление(я) Банком хотя бы в одно бюро кредитных историй информации о Заемщике, составляющей содержание его кредитной истории в объеме, предусмотренном ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях», в отношении обязательства Заемщика перед Банком по Договору с учетом всех последующих изменений, начиная с даты подписания Договора. (Код субъекта кредитной истории \_\_\_\_\_).
- Настоящим Заемщик выражает свое согласие на получение Банком основной части кредитной истории в отношении Заемщика из любого бюро кредитных историй в порядке и объеме, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».
19. ОБМЕН ИНФОРМАЦИЕЙ
- 19.1. Все документы, уведомления, запросы, требования или иные сообщения (далее по тексту – «корреспонденция»), направляемые сторонами друг другу в соответствии с настоящим Договором, должны быть оформлены в письменной форме и направляться заказным/ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении и/или нарочно (курьером), за исключениями, установленными настоящим Договором. Письмо-поручение должно быть направлено Заемщиком в Банк одним из следующих способов: на бумажном носителе (в том числе по почте, заказным письмом, курьерской доставкой) или в электронном виде в соответствии с заключенным с Банком договором о порядке обмена документами в электронном виде с использованием системы «Интернет-Банк iBank2» (далее по тексту – «Интернет-Банк»). В случае предоставления Заемщиком Банку Письма-поручения и в электронном виде и на бумажном носителе, преимущественную силу имеет соответствующий документ Заемщика на бумажном носителе.
- Документы, обязанность предоставления которых Заемщиком предусмотрена разделом 13 Договора, должны предоставляться в Банк в виде оригиналов или надлежащим образом удостоверенных копий на бумажном носителе. При этом в случае если между Банком и Заемщиком заключен договор о порядке обмена документами в электронном виде с использованием системы «Интернет-Банк», допускается предоставление предусмотренной п.13.1 Договора промежуточной квартальной бухгалтерской отчетности, в виде вложенного файла, содержащего сканированную копию отчетности, заверенную печатью Заемщика и подписью его единоличного исполнительного органа, по Интернет-Банку. В случае направления по Интернет-Банку вложенных файлов, содержащих иные, помимо отчетности, документы Банк вправе по своему усмотрению и без объяснения причин отказать Заемщику в приеме и исполнении документа, направленного Заемщиком по Интернет-Банку в виде вложенного файла.
- Письменным уведомлением, запросом, требованием или любым иным сообщением Банка Заемщику считается сообщение, отправленное, в том числе по Интернет-Банку, и/или факсу, и/или по адресу электронной почты, указанным в настоящем Договоре.
- 19.2. Датой получения стороной корреспонденции по настоящему Договору считается соответственно дата ее вручения, указанная в уведомлении о вручении почтового отправления, или дата вручения адресату корреспонденции, указанная в сопроводительных документах при нарочной/курьерской доставке.
- Адресом доставки корреспонденции является определенное в настоящем Договоре место нахождения стороны–адресата, а в случае указания в Договоре филиала стороны – адресата адресом доставки корреспонденции является место нахождения этого филиала; в случае указания в Договоре почтового адреса стороны (ее филиала) адресом доставки корреспонденции является соответствующий почтовый адрес.
- В случае, если сторона Договора изменила адрес доставки корреспонденции, эта сторона обязана уведомить об этом другую сторону в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты изменения адреса. После получения другой стороной такого уведомления, адресом доставки корреспонденции считается адрес, указанный в уведомлении. В случае уведомления или несвоевременного уведомления Заемщиком Банка об изменении адреса доставки корреспонденции или иных контактных реквизитов Заемщик несет риск связанных с этим

## Договор о предоставлении возмездной кредитной линии

возможных неблагоприятных последствий; уведомление Банком Заемщика по последним сообщенным Банку реквизитам признается сторонами надлежащим.

Если стороне, направившей корреспонденцию по адресу, указанному стороной-адресатом в соответствии с условиями настоящего Договора, будет возвращено уведомление о зручении почтового отправления или сопроводительный документ курьера с указанием на фактическое отсутствие адресата или неполучение адресатом корреспонденции по указанному адресу, то корреспонденция считается полученной стороной-адресатом в дату, указанную в отписке почтового штемпеля места назначения или в соответствующих сопроводительных документах курьера. Указанный факт будет рассматриваться как неисполнение стороной-адресатом обязанности по уведомлению другой стороны об изменении адреса доставки корреспонденции.

## 20 ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

20.1 За исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, все изменения и/или дополнения к Договору могут быть внесены только по соглашению сторон, совершенному в письменной форме и подписанному обеими сторонами.

20.2 В случаях, когда в соответствии с настоящим Договором Банку предоставлено право одностороннего изменения его условий, Банк направляет Заемщику уведомление, содержащее сведения об измененных условиях настоящего Договора. Если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора, изменения его условий вступают в силу, начиная с даты, указанной Банком в уведомлении, но не ранее даты отправления Банком уведомления.

20.3 В предусмотренных пунктом 10.1 Договора случаях полного досрочного истребования денежных обязательств Заемщика по Договору, Банк имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым при условии указания на то в соответствующем требовании Банка с даты, указанной Банком в данном требовании, при этом Заемщик обязан досрочно исполнить денежные обязательства по Договору в порядке, указанном в пункте 10.2 Договора.

20.4 Расторжение или изменение Договора не влечет прекращения денежных обязательств Заемщика, возникших из Договора.

## 21 ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И ПОДСУДНОСТЬ

21.1 Если отдельным соглашением сторон не предусмотрено иное, то все права и обязанности сторон по настоящему Договору регулируются, а положения Договора толкуются в соответствии с российским правом; в случаях, не предусмотренных Договором, стороны также руководствуются российским правом.

21.2 Все споры, разногласия и требования, возникшие из Договора или в связи с ним, в т.ч. касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, стороны намерены разрешать путем переговоров, а в случае недостижения согласия передать на рассмотрение и разрешение по существу в Арбитражный суд г. Москвы, но, если Банком одновременно с предъявлением требований по настоящему Договору предъявляются требования к поручителям и/или залогодателям по сделкам, заключенным с физическими лицами в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору, то Банк вправе обратиться с соответствующими требованиями в Хорошевский районный суд г. Москвы. Если Банк обращается за получением судебного приказа по требованиям Банка по настоящему Договору или в связи с ним, то Банк вправе обратиться в 371-й судебный участок Таганского районного суда г. Москвы. При рассмотрении споров применяется право Российской Федерации.

## 22 АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Банк: Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (открытое акционерное общество)  
 местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18  
 контактные лица Банка (Клиентский отдел): Департамент структурирования и сопровождения продаж корпоративного бизнеса  
 корреспондентский счет Банка № 3010181050000000976, БИК 044525976, ИНН 7736046991  
 Absolut Bank, Moscow, Russia  
 SWIFT: ABSLRUMM  
 Для расчетов в долларах США (USD):  
 JPMORGAN CHASE BANK N.A. 4 New York Plaza, Floor 15 New York City, NY 10004

SWIFT: CIBK3333; account number 1111 1111  
Для перевода в Евро: EURO  
CIB BANK NV  
Laurentiaan 1, 3000 Leuven, Belgium  
SWIFT: KREU2288; account number 43859 1111

Заемщик: **Общество с ограниченной ответственностью «БИОГАРД»**  
местонахождение: место нахождения: РФ, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 10, корп. 2  
адрес электронной почты: [info@biogard.ru](mailto:info@biogard.ru)  
факс: 8 (495) 221-71-97 доб. 101  
контактные лица Заемщика: Музыченко Екатерина Сергеевна  
расчетный счет в рублях РФ № 4070281052000044586 в АКБ «Абсолют банк» (ОАО).

ПОДПИСИ СТОРОН  
Представитель  
АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)


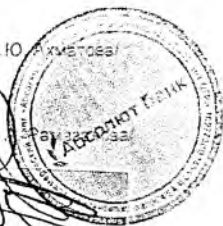
Дата подписания Договора Банком:  
« 20 » мая 2015 года  
Генеральный директор  
ООО «БИОГАРД»

Дата подписания Договора Заемщиком:  
« 20 » мая 2015 года

Компании группы:

- 1) Заемщик;
- 2) Общество с ограниченной ответственностью «Биогард-Трейд» (ОГРН 105...)
- 3) Общество с ограниченной ответственностью «Биогард-Трейд Восток» (ОГРН 105...)
- 4) Общество с ограниченной ответственностью «Биогард-Трейд Запад» (ОГРН 105...)
- 5) Общество с ограниченной ответственностью «Биолам» (ОГРН 10477967...)
- 6) Общество с ограниченной ответственностью «К Биогард» (ОГРН 11177...)
- 7) Общество с ограниченной ответственностью «Ларкан» (ОГРН 10837390...)

И.О. Музыченко  
[Подпись]  
[Подпись]  
[Подпись]  
[Подпись]  
[Подпись]



Управление по вопросам государственной регистрации по Московской области  
№ 1011-50/011/005/2015-3347  
12 МАЙ 2015  
Дворникова М.А.

**ПСДОКО**  
ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ

ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» выделен из Общества с ограниченной ответственностью «Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки» в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности компании:

- Мониторинг рынков бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков.
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация результатов, издание справочников с характеристиками рынков объектов оценки.
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников.
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых Оценщикам в процессе практической работы по оценке.
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности.
- Консультации Оценщиков, Заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки.
- Экспертиза отчетов об оценке, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности.

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЯ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА МАШИИ И ОБОРУДОВАНИЯ

ИЗДАНИЕ ПЕРВОЕ

ТАБЛИЦЫ  
ГРАФИКИ

Нижний Новгород  
2015

[www.psdoko.ru](http://www.psdoko.ru)

## 2 Параметры и коэффициенты рынка машин и оборудования, отражающие условия продажи

### 2.1 Значения скидки, учитывающей переход на вторичный рынок

При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Её экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.). В таблицах приведены значения скидок, выраженные в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке.

#### 2.1.1 Коллективные экспертные оценки

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок» в %

Таблица 2.1.1

Группа	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	150	10	0,45	9,10	10,90
Спецтехника узкого применения	141	13	0,67	11,70	14,30
Железнодорожный и водный транспорт	118	13	0,81	11,40	14,60

46

Группа	Число анкет	С	Доверительный интервал	
			стандартная ошибка	мин. макс.
Серийное оборудование широкого профиля	137		0,56	10,90 13,10
Узкоспециализированное оборудование	13		0,80	13,40 16,60
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ		13	0,70	11,60 14,40
Электронное оборудование		16	0,77	14,50 17,50
Инструменты, инвентарь, приборы		16	0,90	14,20 17,80

Границы расширенного интервала для скидки «при переходе на вторичный рынок» в %

Таблица 2.1.2

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала		Расширенный интервал	
			мин.	макс.	мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	150	5,47	4,49	5,5	14,5	14,5
Спецтехника узкого применения	141	7,90	5,09	7,9	18,1	18,1
Железнодорожный и водный транспорт	118	8,77	5,06	7,9	18,1	18,1
Серийное оборудование широкого профиля	137	6,50	4,79	7,2	16,8	16,8
Узкоспециализированное оборудование	135	9,30	5,58	9,4	20,6	20,6
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	119	7,60	5,22	7,8	18,2	18,2
Электронное оборудование	137	8,97	5,88	10,1	21,9	21,9
Инструменты, инвентарь, приборы	133	10,38	6,08	9,9	22,1	22,1

47



110353

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Серийное оборудование широкого профиля	139	5,26	4,93	6,1	15,9
Узкоспециализированное оборудование	137	6,32	6,71	7,3	20,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	118	5,64	5,57	6,4	17,6
Электронное оборудование	136	8,38	6,48	7,5	20,5
Инструменты, инвентарь, приборы	136	8,82	6,56	7,4	20,6

### 2.2.2. Дополнительная информация из различных источников

Ниже приведены значения скидки на торг из разных источников:

### Значения скидки «на торг» из разных источников в %

Группа	Методические рекомендации <sup>4</sup>	Исследования Живаева М. В. <sup>5</sup>				
			3-15	4-14	4-14	4-15
Транспорт и спецтехника общего применения	5-10					
Спецтехника узкого применения						
Железнодорожный и водный транспорт						
Серийное оборудование широкого профиля						
Узкоспециализированное оборудование						

<sup>4</sup> АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога»

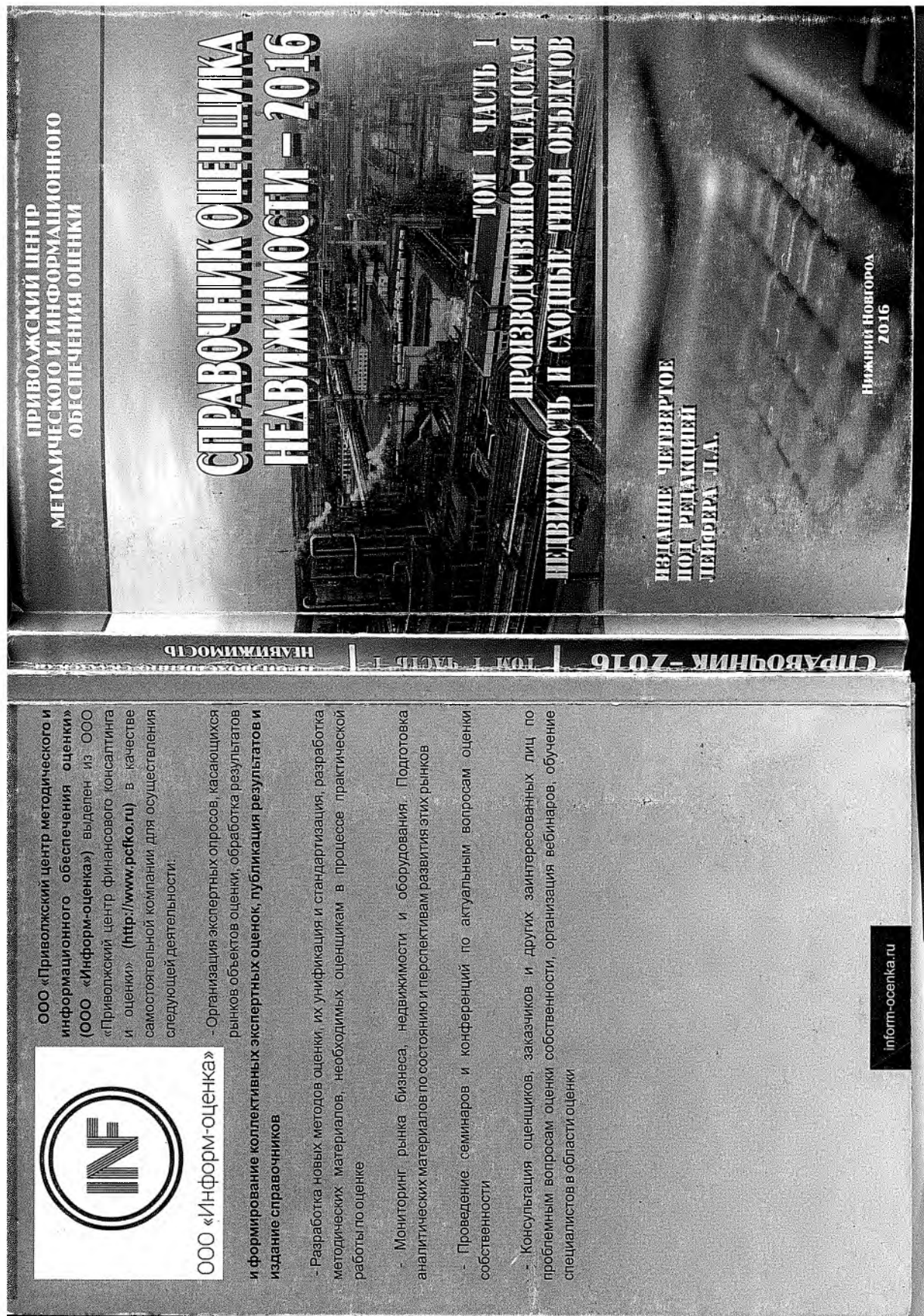
<sup>5</sup> Российский оценщик №2 (121) 2014 М.В. Живаев «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности».

### Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в %

Группа	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	149	9	0,34	8,3	9,7
Спецтехника узкого применения	142	12	0,48	11,1	12,9
Железнодорожный и водный транспорт	119	12	0,46	11,1	12,9
Серийное оборудование широкого профиля	139	11	0,45	10,1	11,9
Узкоспециализированное оборудование	137	14	0,54	12,9	15,1
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	118	12	0,52	11,0	13,0
Электронное оборудование	136	14	0,72	12,6	15,4
Инструменты, инвентарь, приборы	136	14	0,76	12,5	15,5

### Границы расширенного интервала для скидки «на торг» в %

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	149	4,13	4,48	4,5	13,5
Спецтехника узкого применения	142	5,69	5,59	6,4	17,6
Железнодорожный и водный транспорт	119	5,07	5,99	6,0	18,0



ООО «Информ-оценка»

ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-оценка») выделен из ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» (<http://www.pcfko.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников

- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке

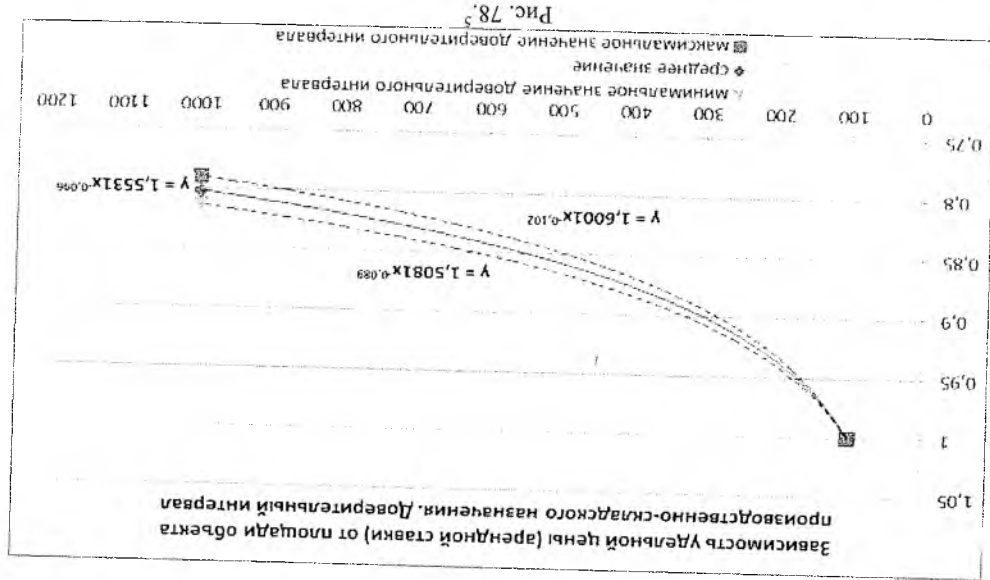
- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков

- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности

- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки

[inform-ocenka.ru](http://inform-ocenka.ru)

на графиках (рис. 78, 79) по оси абсцисс (X) отобразится площадь объекта (кв.м.), а по оси ординат поправочные коэффициенты



Матрица коэффициентов  
Таблица 52.

Площадь, кв. м	аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1

## 6. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей

### 6.1. Элемент сравнения - функциональное назначение объекта

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок по объектам общего (универсального) назначения.

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 77.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,19 - 1,25
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,24	1,22 - 1,27

222

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,74 - 0,79
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,20	1,17 - 1,22
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,18 - 1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,24	1,22 - 1,26
Отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,76	0,74 - 0,79
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,20	1,17 - 1,23

223

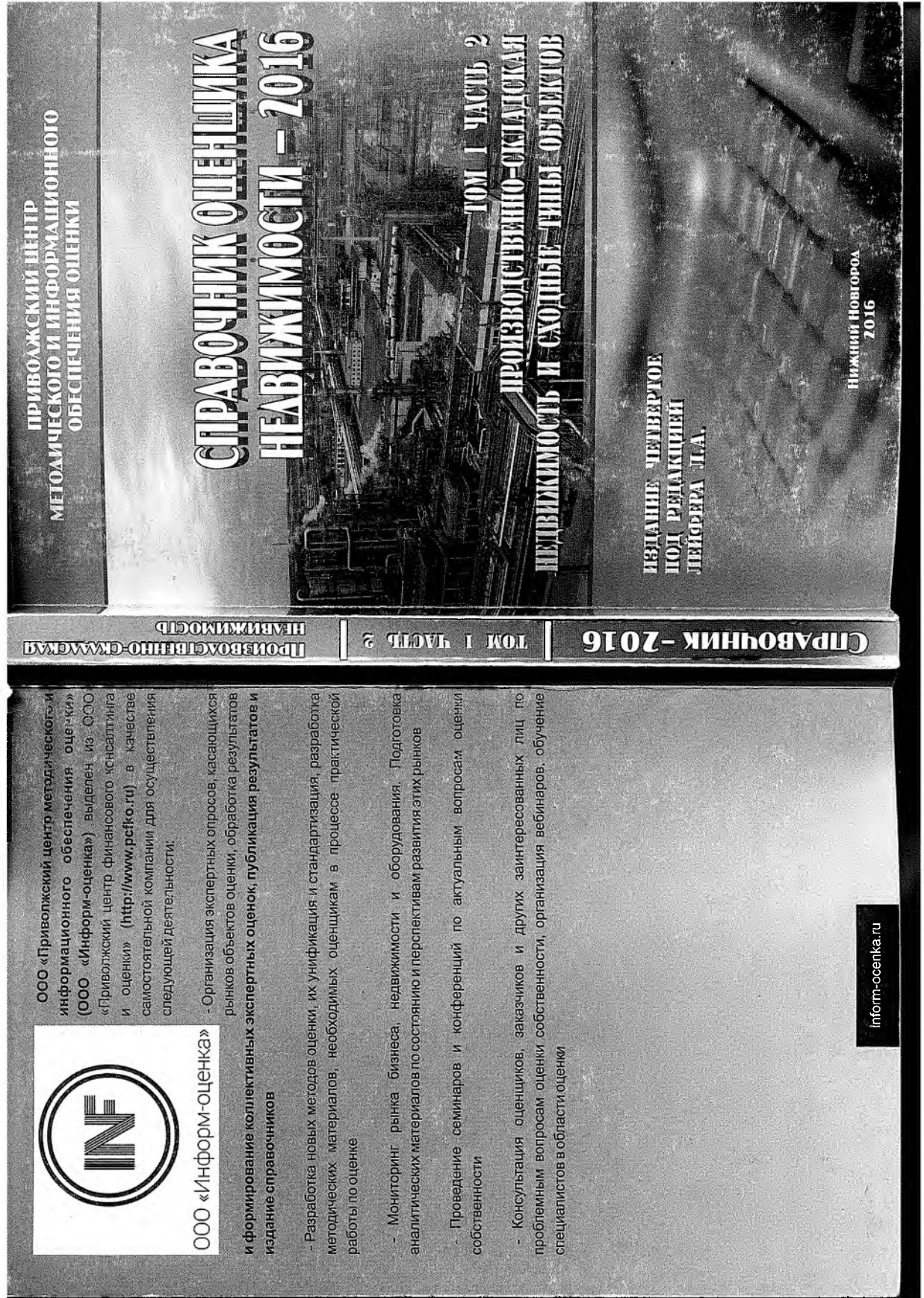
**Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.**

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53

**6.3. Элемент сравнения - назначение частей производственно-складского комплекса**

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с прочим функциональным назначением.



ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ 1 ЧАСТЬ 2  
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

ИЗДАНИЕ ЧЕТВЕРТОЕ  
ПОД РЕДАКЦИЕЙ  
ЛЕЙБЕРА Л.А.

Нижний Новгород  
2016

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

ТОМ 1 ЧАСТЬ 2

СПРАВОЧНИК - 2016



ООО «Информ-оценка»

- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке
- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки

inform-ocenka.ru

## 9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложенных объектов</b>		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11% - 13%
1.2 Специализированные высокочассные складские объекты	12%	11% - 13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11% - 13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15% - 17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10% - 12%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9% - 11%
1.2 Специализированные высокочассные складские объекты	10%	9% - 11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9% - 11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13% - 15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9% - 11%

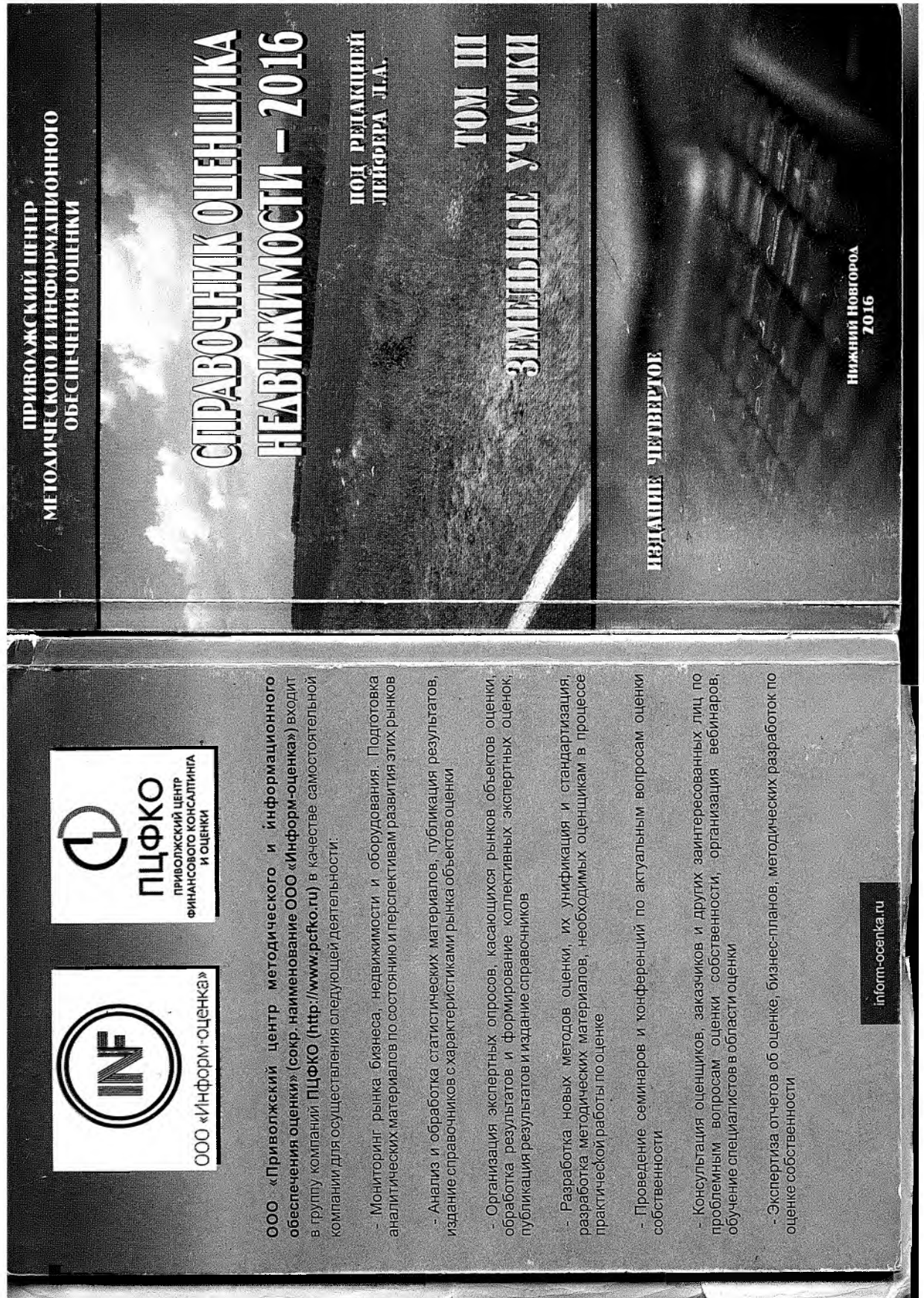
158

## Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложенных объектов</b>		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7% - 17%
1.2 Специализированные высокочассные складские объекты	12%	7% - 16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7% - 17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10% - 22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7% - 16%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5% - 14%
1.2 Специализированные высокочассные складские объекты	10%	6% - 14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6% - 14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8% - 20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6% - 14%

159





## 6. Физические характеристики объекта

### Предварительные замечания

В этом разделе приведены различные поправочные коэффициенты (корректировки), используемые в рамках сравнительного подхода для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки по одному или нескольким параметрам, связанным с физическими характеристиками.

### 6.1. Элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба)

В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь земельного участка. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты не были получены в результате прямого опроса. Они рассчитаны по ответам оценщиков-экспертов на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов. Важно отметить минимальную площадь, которая ограничивается данной моделью, различную для каждого класса земельных участков (указанная минимальная площадь приведена ниже каждого графика, отражающего зависимость удельной рыночной стоимости земельного участка от площади (см. Рис. 107-120)). Не следует экстраполировать, при меньшей площади объекта оценки и/или объекта

172

аналога. В противном случае, модель выдаст неверные результаты корректировки.

Следует обратить внимание, что все корректировки, используемые для учета масштабного фактора, заданы в матричном виде, что, по мнению авторов, должно существенно упростить работу оценщика с этими коэффициентами. При этом следует обратить внимание на то, что, если аналог имеет меньшую площадь, чем объект оценки, значения корректировок **меньше 1**. В противном случае, если аналог имеет большую площадь, чем объект оценки, то значение корректировки **больше 1**.

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,80	0,79 - 0,81
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га	0,81	0,80 - 0,82
Земельные участки сельскохозяйственного назначения		
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,78	0,77 - 0,80
Земельные участки под МЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС площадью 5 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,5 га	0,81	0,80 - 0,82

173

## 9. Влияние условий продажи на цены сделок

### 9.1. Скидки на торг

Как известно, оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы упростить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг»

Как и в случае других корректировок, приведенных в справочнике, скидка на торг в данном томе представлена точечной оценкой (средним значением) с указанием доверительного интервала, расширенным интервалом, гистограммой и коробчатой диаграммой. Вопрос выбора конкретного значения корректировки согласно концепции справочника остается за оценщиком. Кроме того, в рамках данного проекта было учтено, что скидки могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков. Поэтому в этом издании скидки на торг приведены отдельно для активного и неактивного рынков. Ответы оценщиков – экспертов подтвердили, что это различие действительно существует.

Отличительной чертой данного тома является учет специфики различных типов земельных участков. Так, например, скидка на цены земельных участков под объектами рекреации, будет больше, чем скидка для земельных участков под ИЖС. Раздельный анализ скидок

Сравнительные данные коэффициента капитализации


Активный рынок

Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков		Среднее значение по результатам опроса представителей Банка		Отношение средних значений опроса значений опроса экспертов-оценщиков	
	по результатам опроса экспертов	коэффициент	по результатам опроса представителей Банка	коэффициент	отношение	коэффициент
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,2%	16,2%			1,14	
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,0%	15,0%			1,15	
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,9%	19,5%			1,30	
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,7%	16,0%			1,26	
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,9%	17,5%			1,47	
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,8%	19,7%			1,33	
6. Земельные участки под объекты подорожного сервиса	14,5%	19,2%			1,32	

276

Распечатки рыночной информации, опубликованной в СМИ

**Производственно-складской комплекс** ~ 105 000 000 Р  
№ 642276783, размещено сегодня в 12:00 (4800 (+24))




8 916 918-20-05  
Написать сообщение

Агентство: R2 Недвижимость  
Подтвержден  
На Avito с апреля 2015

Контактное лицо: Наталья

Адрес: Московская область, Нахабино, ул. Институтская, дом 17А




Площадь: 3650,1 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Нахабино, ул. Институтская, дом 17А  
[Посмотреть карту](#)

Объект представляет собой производственно-складской комплекс, общей площадью 3650,1 м<sup>2</sup>, в том числе:  
Два производственных корпуса (производственного и промышленного назначения) площадью 2404,9 м<sup>2</sup>  
Административное здание площадью 271,9 м<sup>2</sup>  
Складские помещения площадью 613,6 м<sup>2</sup>  
Здания и сооружения для организации торговли и бытового обслуживания площадью 209,7 м<sup>2</sup>  
Трансформаторная подстанция


Общая площадь земельного участка 1,28 Га  
Территория огорожена бетонным забором. Имеется ночное освещение  
Объект находится в собственности.

**Комплекс «Ландыши»**  
Скидки до 22% - только до 8 марта. 15 квартир для выдачи ключей. Панорамные окна. Звоните.



Водоснабжение под ключ  
340 Гектараметр

**Производственная база** ~ 120 000 000 Р  
№ 426073022, размещено 6 марта в 17:23 (2486 (+6))




8 925 507-48-36  
Написать сообщение

Агентство: Частное лицо  
Подтвержден  
На Avito с апреля 2015

Контактное лицо: частное лицо


Адрес: Московская область, Нахабино, Московская область, Нахабино



Площадь: 3700 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Нахабино, Московская область, Нахабино  
[Посмотреть карту](#)

Продается производственная база 1,37 Га, собственность земли населенный пункт для размещения производственной базы.  
Строения площадью 3700 кв. м. в собственности, коммуникации: электричество подстанция с разрешенной мощностью 280квт, газ, котел Швеция, мощность 1250, вода, канализация.  
Территория огорожена. Покрытие территории - асфальт, бетонные плиты.  
Центральная канализация и водопровод. Хорошие подъездные пути - асфальт.  
Собственник.





ЖЕЛЕЗНЫЙ ГОР

Недвижимость Подмосковья Коммерческая недвижимость в Подмосковье

**Продам склад 1 500 м<sup>2</sup>, 65 000 000 Р, улица Вокзальная 6, поселок Нахабино, Красногорский район, Московская область, в 15 км от МКАД**

Цена продажи	<b>65 000 000 Р</b> ≈ 1 115 630 \$ ≈ 1 053 377 €
Адрес	Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, улица Вокзальная, 6
Шоссе	Волоколамское, Новорязское, Пятницкое
Пассажирские жд станции	Нахабино – 500 метров (≈ 6 мин. пешком) Малиновка – 1,8 км (≈ 22 мин. пешком) Анишевская – 2,9 км (≈ 35 мин. пешком)
Удаленность от МКАД	15 км
Площадь	1 500 м <sup>2</sup>
Описание	Склад 1 500 м <sup>2</sup> , (47 х 32 м), теплый, высота потолков – 10 м. Полы – Антипыль, нагрузка на пол 5 т/м <sup>2</sup> . Электричество – 150 кВт. Водопровод, канализация – городские. Отопление – своя дизельная котельная (переводит на газ). Две автоматических ворот с жалюзи. Земли 0,4 га в собственности, пром назначения.
Обновлено	6 Март 2017
ID объекта	14433442


Закарова Татьяна  
+7 (925) 5387401

**Продается производственно-промышленное помещение, адрес: Волоколамское ш.**

Фотокаталог

**Купить CISCO CATALYST 3750**



#efiascom.ru

Купить коммутатор CISCO CATALYST 3750 со склада в Москве. До -65% от GPL.  
WS-C3750X-24T-L 165 000 руб. WS-C2960S-48TS-S 90 000 руб.  
Адрес и телефон



**Купите помещение**

#amng.ru

Новая цена! Продажа помещения под торговлю, офис, 1117 м<sup>2</sup>. Острогожск, 82



**Характеристики**

Общая площадь: 1955 кв.м

**Описание**

Пог. ин- ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ПРОИЗВОДСТВО на ПРОДАЖУ м. Митино. 20 минут транспортом от метро. Московская область, Красногорский район, п. Нахабино, ул. 300-летия инженерных войск, административно-производственно-складской комплекс, общая площадь зданий 1955,9 кв.м., мощность 100 кВт (своя подстанция), отопление, горячее водоснабжение, канализация, телефонная и оптико-волоконная сеть, газ по границе, земля 0,275 га в аренде на 49 лет с правом выкупа. Стоимость 55 млн рублей. Без комиссии. Дополнительная информация - телефон Менеджер проекта Кулакова Марина Юрьевна. Департамент Коммерческой недвижимости. Отделение «Тургеневское» ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ

**Расположение**

Где купить. Продается производственно-промышленное помещение, адрес: Волоколамское ш. в Красногорске. в Московской области?

**55 000 000 Р**

«ИНКОМ-Недвижимость»  
Написать автору

+7 (495) 363-\*\*\*

В городе сейчас 1814

Красногорск  
Московская область

Добавить в избранные

Рассказать другу

Пожаловаться



Рейтинг: 0

**Фитнес**

**В подарок**

Аренда  
умного и  
экономного  
офиса От  
1000м<sup>2</sup> за  
1000руб/ме  
с.54 км  
МКАД

getmest.ru

### Продается база промышленного назначения в п. Нахабино Красногорского р

Выкуп/Поиск



**Купить маршрутизатор CISCO сейчас**

zadocent.ru

Цена - 89% GPL. Большой склад. Безграничные возможности. Быстрая доставка.  
WS-C3750X-24T-L 185 000 руб. WS-C2960S-48TS-S 95 000 руб.  
Адрес и телефон



**Продажа помещений**

elena.ru

Новая цена! Продажа помещений под торговлю, офис. 1117 м2. Островского, 82



207 000 000 Р

Елена

Написать автору

+7 (926) 771-\*\*\*-\*\*\*

В городе сейчас 1014

Красногорск  
Московская область  
Хилков переулок д 1

Добавить в избранное

Рассказать другу

Пожаловаться



Рейтинг: 0

#### Характеристики

Площадь:	5 932 м2	Вид помещения:	Продажа помещений промышленного назначения
----------	----------	----------------	--

#### Описание

Продается база промышленного назначения в п. Нахабино Красногорского р-на в 14 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Общая площадь земельного участка 1,5 га аренда на 49 лет с 2010 года (имеется договор выкупа). Катмарки, земли поселений, жилищно-производственно-складская база и общежитие. Общая площадь строения 5932 кв м в составе: Стопорный цех 500 кв м, отапливаемый Административное здание, 5-этажей, площадь 1520 кв м, Здание общежития, 4 этажа, площадь 1281 кв м, Помещение сварочного цеха, площадь 246 кв м, Два металлических ангара, площадь 358,7 кв м, 358,6 кв м и металлический гараж 202 кв м, Пункт тех обслуживания, 3 этажа, площадь 1456 кв м, 1 этаж-рем зона 220 кв м, 5 боксов по 31 кв м, 1 бокс 50,4 кв м, 2 этаж-офисный помещеник, 3 этаж-гостиничный номер. Здание 1071 18 кв м. Все строения в собственности у юр лица. Коммуникации: эл-во 150 кВт, возможно увеличить, водопровод, канализация, отопление все централизованно. Территория огорожена кирпичным забором, выложена ж/б плитами, круглосучная охрана, видеонаблюдение, удобный подъезд. С базой граничит земельный участок 4 га земли поселений, возможно приобрести. Предложение без комиссии. Елена



### Производственно-складской комплекс Нахабино

Выкуп/Поиск



**Купите помещение**

elena.ru

Новая цена! Продажа помещений под торговлю, офис. 1117 м2. Островского, 82



**Купить CISCO CATALYST 3750**

zadocent.ru

Купить маршрутизатор CISCO CATALYST 3750 со склада в Москве. До -60% от GPL.  
WS-C3750X-24T-L 185 000 руб. WS-C2960S-48TS-S 95 000 руб.  
Адрес и телефон

#### Характеристики

Площадь:	4 000 м2	Вид помещения:	Продажа помещений промышленного назначения
----------	----------	----------------	--

#### Описание

Волоколамское шоссе 14 км от МКАД. Производственно-складской комплекс. 3 отапливаемых производственно-складских строения 1200, 1600, 800 кв м, складский склад 800 кв м, административное здание 400 кв м. Подробные помещения 150 кв м. Участок 1,5 Га, огорожен, два въезда, все коммуникации, связь 100 350 кет.

#### Расположение

Где купить Производственно-складской комплекс Нахабино в Красногорске, в Московской области?



Предложение "Производственно-складской комплекс Нахабино" в Красногорске, в Московской области, расположено по адресу. Обсудить детали объявления и поговорить с продавцом Илья и купить можно по телефону +7 (916) 696-57-09, а также при помощи личного сообщения на сайте.

90 000 000 Р

Илья

Написать автору

+7 (916) 696-\*\*\*-\*\*\*

В городе сейчас 1314

Красногорск  
Московская область  
Нахабино

Добавить в избранное

Рассказать другу

Пожаловаться




Рейтинг: 0



### Продажа офисно-складского комплекса

**Купить коммутатор CISCO со склада**  
# офисное п/о  
Цена до - 95% GPL, Антен «Силь» в день, дверь в дверь! Бесплатная доставка!  
WS-C3750K-24T-L, 185 000 руб. WS-C2960S-48TS-5 96 886 руб.  
Адрес и телефон

**Продажа помещений**  
# офис п/о  
Новая цена! Продажа помещений под торговлю, офис: 1117 м2, Островский, 62.



**195 000 000 руб!**

Светлана  
Написать автору  
+7 (926) 210-\*\*\*  
В городе сейчас 10:15

Красногорск  
Московская область  
Лучинское

Добавить в избранные  
Рассказать другу  
Пожаловаться

Рейтинг: 0

Характеристики	Площадь: 5 000 м2	Вид помещения: Продажа помещений промышленного назначения
----------------	-------------------	---

**Описание**  
Самое лучшее предложение на сегодняшний день на рынке недвижимости северо-западного округа Московской области в офисно-складском секторе. Комплекс расположен в 2 километрах от МКАД по Волоколамскому шоссе, в Красногорском районе. Близость к МКАД и отсутствие конкурентов в индустриальном сегменте, говорит об индивидуальности объекта в данной сфере Московской области. Объект расположен на участке 0,72 га. Земельный участок - в собственности. Площадь складских помещений 4500 м2, офисная 500м2. Строение капитальное, отапливаемое, 2005 года постройки. Высота потолков 4-5м, полы - антивибр, все коммуникации (магистральный газ, 38-во 150кВт с возможностью увеличения, канализация, водоснабжение). Имеется большая прилегающая асфальтированная территория для парковки и маневры большого транспорта, а также возможность строительства дополнительных площадей под любые производственные и складские цели. Для инвесторов комплекс интересен как арендный бизнес. Все помещения в аренде на коротких договорах. Якорный арендатор - 8 лет. Стоимость: 195 000 000 рублей. Без комиссии!



### Аналоги для расчета земельного участка

**Продаю участок, Нахабино Центральное** [показать на карте](#)

**5 100 000 руб!**

Предлагается к продаже земельный участок площадью 17 соток с видом использования для размещения производственных зданий, категория земли населенных пунктов. Расположен рядом со станцией НАХАБИНО (5 минут пешком). Подведены ТУ на электроэнергию 150 кв т. Участок ровный, сухой. Подъезд к участку с двух сторон. Доступен разворот длинномеров. Есть возможность приобретения соседних двух участков 7 +15 соток.

**17 сот.** площадь  
**участок\_промышленности\_транспорта** назначение

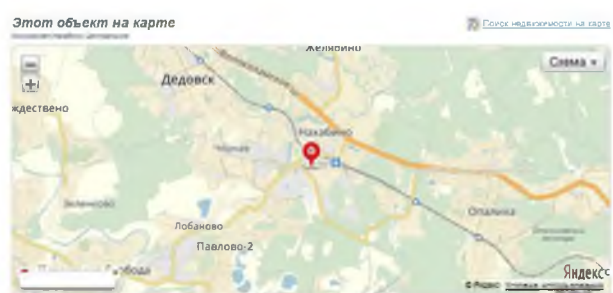
Специалист по этому объекту:  
+7 (964) 565-11-11  
+7 (495) 973-21-30


Написать сообщение

**КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА**

Спецпредложения

Показать все спецпредложения





**12 500 000 руб.**

Новорижское ш., 35 км

Посмотреть на фото

Узнать за день

Красногорский ул., д. 101 Нахабино, продается земельный участок 38 соток среди новостроек. Вид разрешенного использования: под склады. Участки правильной треугольной формы выданы на ул. Павликова, коммуникации электричество, магистральный газ по границе участка. Участок подходит для строительства складского комплекса или придорожного бизнеса. Возможно изменение вида разрешенного использования. Документы готовы к продаже, купля-продажа по договору передается прав аренды, ГЛА, ОПС.

нахожусь на карте

**38 сот.** площадь

участок\_проектирования\_транспорта

информация

сведения о продавце

Резидент(ы) ..... Индивидуальный предприниматель  
 Компания ..... Delta-Terra  
 Регистрация ..... 06.02.2017

Сообщите, что нашли объявление на Динг.ру

**+7 (916) 005-93-63**  
**+7 (964) 724-71-07**

Контроль качества объявлений

Попросить продавца ответить


Специальность по этому объекту

Индивидуальный предприниматель  
 Delta-Terra  
 +7 (916) 005-93-63  
 +7 (964) 724-71-07

Узнать больше

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Текст



**ДОКТОР**

(499) 116 51 10 | www.doktor.biz


Спецпредложения


Новая область

Ипотека | Новостройки | Коммерческая

Посмотреть все спецпредложения

Этот объект на карте





**150 000 000 руб.**

Новорижское ш., 28 км

Посмотреть на фото

Узнать за день

Подается в аренду и продажу 2 смежных участка площадью 2 га в г.п.т. Нахабино, в 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Подготовлены инженерные, отчетные документы. Подключены все виды коммуникаций на 10 км. Инфраструктура полностью готова. На территории есть автомобильная дорога 300 м в ширину 100 м и 2 велосипедных дорожки 100 м и 400 м в ширину 2,5 м. Проектная документация, БТИ – под ключ. Разрешительная документация на строительство.

нахожусь на карте

**2 га** площадь

участок\_проектирования\_транспорта

информация

сведения о продавце

Резидент(ы) ..... Частное лицо  
 Компания ..... Частное лицо  
 Регистрация ..... 25.01.2017

Сообщите, что нашли объявление на Динг.ру

**+7 (495) 374-93-81**

Контроль качества объявлений

Попросить продавца ответить


Специальность по этому объекту

Индивидуальный предприниматель  
 Vesco  
 +7 (495) 374-93-81

Узнать больше

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Текст



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
 БИЗНЕС-КЛАССА  
**«ЛОМОНОСОВСКИЙ»**  
**КВАРТИРЫ**  
 НА ЛЕНИНСКОМ

**АКЦИЯ!**  
 ОТ **210** тыс. руб. кв. м.

КВАРТИРЫ  
 СО СИНДЖЕЛЬСТВОМ


Спецпредложения

Новая область

Ипотека | Новостройки | Коммерческая


Посмотреть все спецпредложения

Этот объект на карте



Продать участок, ш. Воловоламское, 17 км., Нахабино пвт, улица Володарского, 1

**155 000 000 руб.**



Предлагается приобрести земельный участок на участке площадью 1,2 га, расположенный в п.п.п. Нахабино, Воловоламское ш. Расстояние до МКАД составляет 17 км по Воловоламскому шоссе. На участке:

- Общая площадь участка 1260 кв. м
- Площадь застройки 11,8 га
- Проектируемая глубина проезда 300 м
- Водоотвод по дренажу
- Наличие водопровода, канализации, электричества
- Средняя кадастровая стоимость участка 120 млн. руб.
- Возможность застройки участка
- Планируется строительство многоквартирного жилого дома
- Участок расположен вблизи МЖД
- Участок расположен вблизи МЖД
- Участок расположен вблизи МЖД


Специальность по этому объекту

**Vesco**  
Ирина Мельникова  
+7 (495) 374-93-81

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Бизнес-класса «ЛОМОНОСОВСКИЙ» КВАРТИРЫ НА ЛЕНИНСКОМ АКЦИЯ! ОТ 210 тыс. руб./кв. м КВАРТИРЫ СО СВИДЕТЕЛЬСТВОМ

Спецпредложения  
Ирина Мельникова  
+7 (495) 374-93-81  
+7 (916) 005-93-81


Этот объект на карте



Пологие участки

Продать участок, Нахабино пвт

**700 000 000 руб.**



Московская область, Красногорский муниципальный район, подмосковное поселение Нахабино, ш. М.В. Воловоламское, 17 км + 450 м. Правая сторона, категория земли - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, авиации, космонавтики и иные земельные участки специального назначения. Для размещения складов и в готового комплекса, ресторана, автомойки и автосервиса Opel

- площадь участка: 5,5 га
- 18 соток
- МЖ


Специальность по этому объекту

**Дело дома**  
+7 (964) 724-71-07  
+7 (916) 005-93-83

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Бизнес-класса «ЛОМОНОСОВСКИЙ» КВАРТИРЫ НА ЛЕНИНСКОМ АКЦИЯ! ОТ 210 тыс. руб./кв. м КВАРТИРЫ СО СВИДЕТЕЛЬСТВОМ

Спецпредложения  
Ирина Мельникова  
+7 (964) 724-71-07  
+7 (916) 005-93-83

Этот объект на карте




Нахабино



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СЛЕСА ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТА СОВЕТЫ ВПРЫС

**Продать участок, Нахабино, улица Панфилова** 21.05.2017, 14:28:17



**19 000 000 руб.**  
свободная продажа

Позвоните на звонок

Земля населенной территории, земля для промышленности, центральный кадастровый округ, есть возможность приобрести большое количество «дт» Подзем с Московской и Волоколамского шоссе.  
продажа прав долгосрочной аренды земельного участка 1,15 га - в аренду на 49 лет с 2014 года, право выкупить за 10% от кадастровой стоимости, хорошая транспортная доступность, доступен общественный транспорт для организации. Вокруг многообразие по кафе, два образовательных учреждения, ул.Панфилова, ландшафт по телефону. Визитка.

- назначение: промисл.
- 115 кв. метров
- земля промышленная категория
- свободна
- есть электричество
- есть водоснабжение
- есть газ
- есть канализация
- есть транспорт

Рассчитать стоимость аренды земельного участка  
Калькулятор  
Рассчитать стоимость аренды земельного участка  
01.02.2017


Скажите, что такое объявление на Дин.ру

**+7 (926) 716-56-69**

Контроль качества объявлений

в избранное

**Этот объект на карте**



СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ



Екатерина  
+7 (906) 716-56-69

ИМЯ ФАМИЛИЯ ИМЯ ФАМИЛИЯ ИМЯ ФАМИЛИЯ ИМЯ ФАМИЛИЯ

НАСКОЛЬКО СООБЩЕНЫ?

Тест

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
Бизнес-класс  
«ЛОМОНОСОВСКИЙ»  
**КВАРТИРЫ**  
на **ЛЕНИНСКОМ**

**АКЦИЯ!**  
от **210** тыс.  
руб./кв.м

КВАРТИРЫ  
СО СВИДЕТЕЛЬСТВОМ



Спецпредложение  
Новая область

Все | Новостройки | Коммерческая

[Посмотреть все спецпредложения](#)

коммерческая земля

Московская область, Красногорский район, Красногорск, Нахабино мкр, ул. Панфилова [Показать на карте](#)

Волоколамское шоссе 203 км, до МКАД

**10 500 000 руб.**  
4 605 264 руб. за га

Следить за изменением цены

[Тимуров Тимурович](#)

**Об объекте**

Площадь:	2,26 га
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	промышленность
Электричество:	нет (подключение возможно)
Газ:	нет
Канализация:	нет (подключение возможно)
Водоснабжение:	нет (подключение возможно)
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Уступка прав долгосрочной аренды (возможна покупка ООО), срок аренды до 2063 года, земля промышленности, разрешенное использование под размещение завода по производству лекарственных средств; частично (не более 15% участка) входит в охранную зону ЛЭП. Строений и сооружений на участке нет. Участок входит в состав пром. зоны Технопарк Южный. Дорога до границы участка. Расположен вблизи пл. Нахабино (недалеко от ул.Панфилова).  
Стоимость 10,5 млн. руб.  
ссылка <https://krasnogorskiy.cian.ru/sale/suburban/21055260/>

ID:6483796

**+7 903 758-90-09**

Позвоните, скажите, что нашли эту объявление на Дин.ру

Просмотр: всего 465, 46 страниц 8 мар. 09:53

Этот плановый объект строительства с кадастровыми данными



ЦЕНА: 10 500 000

ЦЕНА: 10 500 000



Квартиры в ЖК «Сдвиг-1»  
Квартиры комфорт-класса от 2,2 млн руб. Персональный вход 0%.  
Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-69-00

РЕКЛАМА

[Посмотреть все предложения на рынке недвижимости](#)

Квартиры в ЖК «Бунинские Луга»  
Квартиры от 2,8 млн руб. Район с парком. Развитая инфраструктура.  
Рассрочка. Персональный вход 0%. Подробности по телефону!

РЕКЛАМА

Недвижимость в Красногорске > Продажа > Продажа земельных участков в Красногорском районе

Изменить условия Подписаться на покупки

**участок 40 сот.**  
**Московская область, Красногорский район, Красногорск**  
 Показать на карте  
 Волоколамское шоссе 12,0 км. до МКАД

**19 500 000 руб.**

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)


Общая информация:  
 Тип земли: пром. назначения  
 Площадь участка: 40 сот.

Волоколамское или Новорижское шоссе 12 км от МКАД, поселок городского типа Нахабино. Участок 40 соток, пром. земля, 630 кВт электричества, вода и канализация по границе, хороший подъезд. Участок 40 соток / промышленное назначение. Коммуникации - электричество 630 кВт; водопровод по границе участка; канализация по границе участка. Подземная дорога асфальт до участка. Безопасность - сторож и общее ограждение. Разрешенное использование: под размещение торгово-складского и общественно-делового центра. Городская инфраструктура. Общественный транспорт - ж/д станция Нахабино в 4 км, маршрутка. Административная принадлежность: Московская область, Красногорский район. Цена 19 500 000 рублей.

**Подмосковные вечера**  
 +7 916 185-16-34  
Позвоните, скажите, что нашли эту объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

Прозорные: всего 14, за сегодня 0 Платные сегодня, 00:50



ЦИАН ID 26399

[Показать телефон](#)

**Квартиры в Мкрн «Бутово Парк»**  
 Квартиры от 2 млн руб. Минигород со своей инфраструктурой в окружении лесопарка. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-90-17

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**участок 1.0 га**  
**Московская область, Красногорский район, Красногорск, Нахабино мкр, Красногорский мкр**  
 Показать на карте  
 Волоколамское шоссе 15,0 км. до МКАД

**1 199 998 \$ – 69 915 483 руб**

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)


Общая информация:  
 Тип земли: пром. назначения  
 Площадь участка: 1,0 га  
 Газ: есть  
 Телефон: есть  
 Канализация: есть  
 Водоснабжение: есть  
 Электричество: есть

Продается участок земли 1 Га, промышленного назначения. На Волоколамском шоссе, 15 км. от МКАД. В районе п. Снегири.  
 Площадь участка 1 Га. Участок - рядом с лесом, огорожен забором, охраняется. Очень удобное транспортное сообщение, хороший подъезд. Коммуникации по границе.  
 Цена 1 199 998 \$, обсуждается после осмотра, при реальной заинтересованности. ID#70914#

**Городской Центр Недвижимости**  
[Показать телефон](#)  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

Прозорные: всего 12, за сегодня 0 Платные вчера, 15:30



ЦИАН ID 28079

[Показать телефон](#)

**Квартиры в ЖК «Бунинские Луга»**  
 Квартиры от 2,8 млн руб. Рядом с парком. Развитая инфраструктура. Рассрочка. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-84-14


Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Квартиры нового поколения от Urban Group**  
 4 км от МКАД. Привлекательная архитектура. Детсад, школы, поликлиника рядом.  
 Тел.: (495) 181-27-64

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

sob.ru/prodazha-uchastkov-moskovskaya-oblast/krasnogorskiy-r-n-vovolokolamskoe-shosse-305076297

Узнать, кто еще продает эту квартиру/земельный участок/дом/квартиру/комнату



Вид недвижимости: Земельный участок в Московской области >> Земельный участок

### Продается участок

Волоколамское ш. (17 км от МКАД)  
Нахабино пгт. (Красногорский р-н)  
Дата публикации: 28 октября 2019.  
Дата обновления: 9 ноября 2019.

Телефон: [Позвонить по телефону](#)  
Агентство: НотаДом

150 000 000 Р


Площадь дома: 30 м <sup>2</sup>	Электричество: есть	Водопровод: есть
Площадь участка: 300 сот.	Газ: нет	Канализация: септик
ПМЖ: не указано	Отопление: не указано	Охрана: не указано

#### Описание

Продается земельный участок промышленного назначения площадью 3,00 гектара, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, городское поселение Нахабино, вблизи р.п. Нахабино. В нескольких метрах от участка железнодорожная ветка! Категория земель: "земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения". Разрешенный вид деятельности: "для размещения производственно-складского комплекса". Земельный участок удобно расположен вблизи города Нахабино Московской области, где находится вся необходимая развитая инфраструктура. Хорошая асфальтированная дорога до границ участка. Доступные коммуникации: электричество, газ. Участок освещен, частично передан в долгосрочную аренду. Через дорогу, напротив участка растет густой лес. Транспортная доступность. Расстояние от МКАД до участка - 17 км. по Волоколамскому шоссе или 35 км. по Новорижскому шоссе. Обременение - часть участка сдана в долгосрочную аренду. Торг уместен. Для подробной информации или просмотра звоните по телефону. Контактное лицо: Ольга

## Участок

пгт. Нахабино, Нахабино пгт



58 000 000 Р

[Отправить заявку на ипотеку](#)

[В избранное](#)

Волоколамское ш, 10 км

Поселок: Нахабино  
городского типа

Площадь, сот.: 120,0  
(участок)

НА КАРТЕ

Октябрьский

#### Контакты

База недвижимости МТК

#### Описание

Продается земля пром. назначения в Красногорском районе 1,2Га рядом с Нахабино. Газ по границе, эл-во 400 КВТ.

Газ: Есть

The screenshot shows the INNI.INFO website interface. At the top, there is a search bar with the text "Производители России: продукция и услуги" and a "Найти" button. Below the search bar, there are navigation links for "Помощь" and "Все регионы". The main content area displays a search result for "Лифты грузовые с нижним расположением машинного помещения (выжимные) ПГ-294 / Продукция / ЗАО 'Уральский лифтостроительный завод'". The price is listed as "Цена, руб: 519 300". A red button labeled "Связаться с производителем" is visible. Below the price, there is a list of specifications: capacity (500 kg), speed (0.5 m/s), number of landings (3), height (7m), cabin dimensions (1000x1500x2000 mm), door height (850 mm), and shaft dimensions (1700x1700 mm). The price is noted as "Цена (включая НДС)". To the right of the main result, there are two smaller product listings: "Надежный марширатор Videojet 1040" and "Atlas Copco GA 18 VSD + FF".

**Лифты грузовые с нижним расположением машинного помещения (выжимные) ПГ-294 / Продукция / ЗАО "Уральский лифтостроительный завод"**

Дополнительно: 08 января 2017

Цена, руб: 519 300  
\* Актуальная цена (фактически оплачено на 03 января 2017)

**Связаться с производителем**

- груз: 500;
- скорость, м/с: 0,5;
- кол-во остановок: 3;
- высота подъема: 7;
- размеры кабины, мм (шир\*глуб\*выс): 1000x1500x2000;
- дверной проем: 850;
- размеры шахты в плане, мм: 1700x1700;

Цена (включая), руб. без НДС

Яндекс.Директ

**Надежный марширатор Videojet 1040**  
videojet.com  
Бездымная модель для маркировки готовой продукции. Гарантия. Звоните!  
Адрес и телефон / Цена

**Купить этикетировщик для тары!**  
etiquette.ru/Этикетировщик  
Ручной, полуавтоматический, автоматический. Конфликтующая. Доставка по РФ.  
Адрес и телефон

**Atlas Copco GA 18 VSD + FF**  
Валтовый компрессор Atlas Copco GA 18 VSD + FF Гарантия Следите!  
compressor.ru / Адрес и телефон

Аналоги, используемые в затратном подходе

укрупненные  
показатели  
стоимости  
строительства

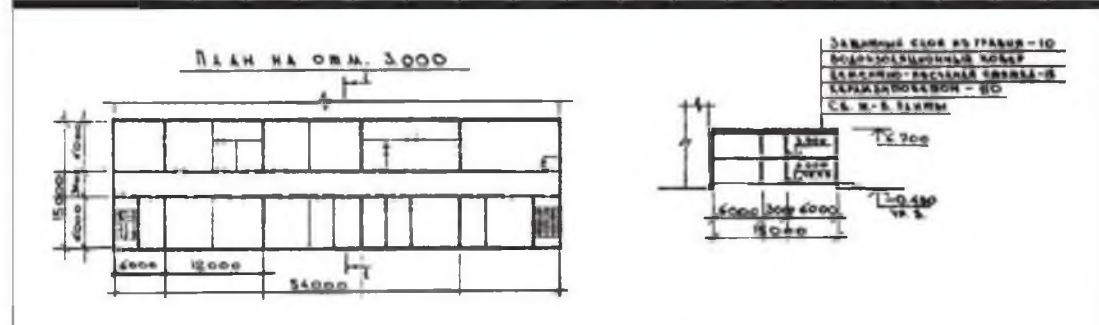
# ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ

КО-ИНВЕСТ

2016

ПРОЧИЕ ПРОИЗВОДСТВА											Разной этажности • Высота, м: 7,75			КС-1						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный											СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
руПЗ.07.000.0353											*169200		Бизнес	руб. на 1 м³	4 907					
Этажность: свыше 5 Корпус технологический, многоэтажный, с повышенной отделкой																				
руПЗ.07.000.0354											*7920		Бизнес	руб. на 1 м³	4 788					
Этажность: 1 / 2 Корпус технологический, одно, двухэтажный, с открытой площадью																				
руПЗ.07.000.0355											*42470		Бизнес	руб. на 1 м³	4 191					
Этажность: 1 / 4 Корпус технологический (1, 4) этажный																				
руПЗ.07.000.0356											*17460		Бизнес	руб. на 1 м³	3 979					
Этажность: 1 Корпус технологический, одноэтажный, с подвалом																				
руПЗ.07.000.0357											*143500		Бизнес	руб. на 1 м³	2 453					
Этажность: 1 Корпус технологический, одноэтажный, двухпролетный, с пристройкой																				
ФУНДАМЕНТЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ	ПЕРЕГОРОДКИ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ВСТРАИВАемые ЭЛЕМЕНТЫ	ПРОЕМЫ	ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	ОТОПЛЕНИЕ	ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СВЯЗЬНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
руПЗ.07.000.0353	637,83 13,00%	687,03 14,00%	343,43 7,00%	98,21 2,00%	637,93 13,00%	147,16 3,00%	98,21 2,00%	543,43 7,00%	98,21 2,00%	490,76 10,00%	520,12 10,60%	377,76 7,70%	355,69 7,25%	71,18 1,45%	4907,06 100,00%					
руПЗ.07.000.0354	1005,56 21,00%	383,09 8,00%	670,32 14,00%		430,98 9,00%	239,34 5,00%	191,46 4,00%	239,34 5,00%	143,60 3,00%	287,37 6,00%	430,98 9,00%	306,41 6,40%	229,89 4,80%	191,46 4,00%	38,25 0,80%	4788,04 100,00%				
руПЗ.07.000.0355	544,85 13,00%	377,23 8,00%	502,86 12,00%	83,81 2,00%	419,06 10,00%	167,61 4,00%	209,61 5,00%	293,43 7,00%	125,80 3,00%	461,05 11,00%	402,32 9,60%	301,78 6,00%	251,44 5,20%	50,36 1,20%	4191,19 100,00%					
руПЗ.07.000.0356	1313,22 33,00%	318,32 8,00%	477,59 12,00%		397,87 10,00%	198,94 5,00%	198,94 5,00%	159,27 4,00%	79,53 2,00%	238,79 6,00%	238,79 6,00%	179,01 4,50%	149,28 3,75%	29,89 0,75%	3979,46 100,00%					
руПЗ.07.000.0357	343,43 14,00%	392,53 16,00%	269,93 11,00%		392,53 16,00%	171,72 7,00%	122,59 5,00%	245,38 10,00%	73,68 3,00%	122,59 5,00%	127,58 5,20%	95,72 3,90%	79,72 3,25%	16,00 0,65%	2453,40 100,00%					

АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС *											Этажность: 2 • Высота, м: 3			КС-1						
<b>ОПИСАНИЕ:</b> Этажность преобладающей части здания — 2 Средняя высота здания (этажа), м — 3 Длина, м — 54 Ширина, м — 15 Преобладающий пролет, м — 6											Площадь наружных стен, м² — 824					ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Площадь внутренних стен и перегородок, м² — 1333				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / монолитные железобетонные					КРОВЛЯ — Два слоя рубероида				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные											ПРОЕМЫ — Площадь окон, м² — 134									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
руПЗ.04.000.0165											5100	1620	Бизнес	руб. на 1 м³	9 125					
ФУНДАМЕНТЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ	ПЕРЕГОРОДКИ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ВСТРАИВАемые ЭЛЕМЕНТЫ	ПРОЕМЫ	ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	ОТОПЛЕНИЕ	ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СВЯЗЬНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
руПЗ.04.000.0165	894,15 9,80%	1085,82 11,80%	821,21 9,00%	1395,96 15,30%	547,52 6,00%	405,16 4,44%	640,60 7,02%	935,27 10,25%	409,63 4,49%	821,21 9,00%	748,25 8,20%	273,67 3,00%	54,80 0,60%	91,28 1,00%	9124,53 100,00%					



### 2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.10.2016 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

Для регионов на севере Полярного круга территорий лес хвое и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применить повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых элементов с ленточной кладкой	красная	железобетона	панелей «Фанпанель»	экструзионных пенополиуретанов	панелей «Сэндвич»	древянных		
	с наружными конструкциями преимущественно из:									
	железобетона и стали	железобетона и стали	древянных	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона и стали	железобетона и стали	легких стальных конструкций	древянных	
Класс конструктивных систем										
КК-1 КК-1А КК-2 КК-3 КК-4 КК-5 КК-6 КК-6А КК-6Б КК-7										
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	1,026	0,942	0,990	1,069	0,903	0,989	0,997	0,981	1,034	1,119
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,144	1,034	1,130	0,909	1,063	1,071	1,090	1,078	1,090	1,142
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,395	1,261	1,378	1,108	1,296	1,305	1,329	1,314	1,329	1,392
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,130	0,948	1,084	1,052	1,007	1,011	1,024	1,005	1,042	1,185
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,375	1,153	1,332	1,280	1,225	1,230	1,246	1,223	1,266	1,442
Вологодская область	0,931	0,823	0,880	0,867	0,862	0,867	0,888	0,910	0,886	0,896
Мурманская область *	1,392	1,269	1,483	1,118	1,335	1,347	1,354	1,314	1,366	1,384
<b>Северо-Западный район</b>										
г. Санкт-Петербург	1,061	1,015	1,094	0,905	1,054	1,057	1,058	1,068	1,049	1,047
Ленинградская область	1,159	1,061	1,290	0,880	1,131	1,143	1,154	1,128	1,137	1,121
Новгородская область	0,963	0,922	0,957	0,864	0,933	0,959	0,967	0,958	0,964	0,945
Псковская область	0,843	0,774	0,798	0,791	0,796	0,807	0,831	0,858	0,865	0,862
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,814	0,804	0,754	0,780	0,792	0,819	0,819	0,847	0,835	0,788
Владимирская область	0,898	0,870	0,822	0,808	0,836	0,872	0,870	0,875	0,872	0,925
Ивановская область	0,953	0,869	0,863	0,889	0,881	0,868	0,884	0,891	0,912	0,899
Калужская область	0,891	0,818	0,862	0,764	0,845	0,862	0,862	0,860	0,876	0,890
Костромская область	0,801	0,733	0,740	0,699	0,785	0,788	0,788	0,821	0,787	0,785
г. Москва	1,213	1,218	1,389	0,971	1,269	1,277	1,299	1,237	1,327	1,287
Московская область	1,024	1,037	1,030	1,028	1,042	1,031	1,052	1,039	1,039	1,036
Одесская область	0,837	0,869	0,835	0,768	0,846	0,873	0,869	0,865	0,860	0,849
Рязанская область	0,844	0,774	0,787	0,820	0,812	0,831	0,834	0,869	0,844	0,813
Смоленская область	0,797	0,759	0,769	0,794	0,812	0,815	0,842	0,846	0,847	0,824
Тверская область	0,857	0,835	0,879	0,797	0,872	0,865	0,899	0,916	0,929	0,872
Тульская область	0,913	0,833	0,869	0,891	0,866	0,876	0,896	0,908	0,894	0,889
Ярославская область	0,932	0,830	0,847	0,762	0,844	0,858	0,899	0,876	0,869	0,890
<b>Волго-Вятский район</b>										
Республика Марий Эл	0,889	0,759	0,815	0,788	0,785	0,805	0,818	0,817	0,829	0,831
Республика Мордовия	0,861	0,781	0,809	0,832	0,809	0,831	0,844	0,855	0,869	0,881
Чувашская Республика	0,864	0,809	0,867	0,823	0,855	0,848	0,893	0,879	0,901	0,914
Кировская область	0,950	0,863	0,898	0,835	0,895	0,903	0,925	0,932	0,947	0,928
Нижегородская область	0,820	0,764	0,721	0,752	0,724	0,768	0,780	0,798	0,791	0,811
<b>Центрально-Черноземный район</b>										
Белгородская область	0,858	0,762	0,800	0,884	0,810	0,816	0,812	0,834	0,882	0,882
Воронежская область	0,842	0,824	0,829	0,853	0,861	0,861	0,878	0,894	0,891	0,882
Курская область	0,855	0,835	0,840	0,749	0,837	0,860	0,871	0,877	0,870	0,910
Липецкая область	0,792	0,771	0,737	0,755	0,752	0,771	0,788	0,822	0,789	0,805
Тамбовская область	0,866	0,815	0,813	0,837	0,825	0,844	0,857	0,866	0,880	0,862
<b>Поволжский район</b>										
Республика Калмыкия	0,886	0,775	0,798	0,918	0,770	0,782	0,802	0,862	0,767	0,859
Республика Татарстан	1,022	1,000	1,094	0,870	1,006	1,030	1,071	1,051	1,056	1,019
Астраханская область	0,845	0,815	0,800	0,820	0,823	0,858	0,865	0,871	0,884	0,878
Волгоградская область	0,931	0,852	0,969	0,840	0,900	0,911	0,941	0,931	0,951	0,966
Пензенская область	0,939	0,884	0,921	0,798	0,890	0,920	0,917	0,928	0,912	0,907
Самарская область	0,828	0,767	0,734	1,019	0,789	0,798	0,828	0,823	0,812	0,818
Саратовская область	0,895	0,829	0,823	1,098	0,806	0,823	0,859	0,861	0,808	0,827
Ульяновская область	0,848	0,868	0,895	0,893	0,886	0,892	0,926	0,935	0,945	0,917

## Копии документов оценщика и исполнителя

614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65а, оф. 24 т. (342) 257-20-55, 257-20-60 ИНН 7731041830; БИК 045773603 р/с 40701810649500000008 Западно-Уральский банк СБ РФ в г. Пермь Пермское отделение. к/с 30101810900000000803	
<b>ПОЛИС ОТ ОЦ № 5101-000218-12/16</b> к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности	
г. Пермь «20» апреля 2016 г.	
Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000218-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «11» апреля 2016 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Капитал-оценка»
<b>АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:</b>	Местонахождение (юридический адрес): 614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, 61, офис 501 Почтовый адрес: 614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, 61, оф. 501 Тел.: 8 (342) 217-93- 33, ИНН 5904107003 р/с 40702810222540002938 в ФИЛИАЛЕ АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ОАО) В Г. САМАРА, г. Самара к/с 30101810800000000829 БИК 043601829
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	в Страховом случае является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценки, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	На один страховой случай 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не устанавливается
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	Договор страхования заключается на срок: с «20» апреля 2016 г. по «19» апреля 2017 г. Договор вступает в силу с «20» апреля 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором, и оканчивается «19» апреля 2017 г.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000218-12/16 от «11» апреля 2016 года. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.
 От Страховщика: По доверенности № 60 -16 от «11» апреля 2016 г.  Л.М. Шамарина МП «20» апреля 2016 г.	 От Страхователя: Генеральный директор ООО «Капитал-оценка» Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил  Д.В. Косажихин МП «20» апреля 2016 г.





Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 24  
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 24 : Телефон / Факс 8(342) 257 -20 55  
 ИНН 7731041830, КПП 560643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский филиал ПАО  
 банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

## ПОЛИС № 5101-000346-12/17

к договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«27» марта 2017 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000346-12/17 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «09» марта 2017 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Оценщик Красавин Павел Андреевич
<b>АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:</b>	Адрес: 614016, г. Пермь, ул. Краснофлотская, д. 40А, кв. 14 Тел.: 8 (342) 217-93-33 Паспорт гражданина РФ 57 10 № 697256 выдан Отделом УФМС России в Свердловском районе города Перми 11.02.2011 г.
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчик на проведение оценке и (или) Третьи лица
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	На один страховой случай 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	Договор страхования заключается на срок: с «27» марта 2017 г. по «26» марта 2018 г. Договор вступает в силу с «27» марта 2017 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором, и оканчивается «26» марта 2018 г.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000346-12/17 от «09» марта 2017 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По договору № 193-16 от «08» ноября 2016 г.



/А.А. Гараев/

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/ П. А. Красавин /



Красавину П.А.

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 112660002429  
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202  
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739  
8-800-333-8738  
www.srosvod.ru  
mail: npsvod@mail.ru info@srosvod.ru

30.11.2015 № 1886-В/2015

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»

(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Красавина Павла Андреевича о том, что Красавин Павел Андреевич является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «30» ноября 2015 года за регистрационным номером 735.

Руководитель  
Отдела ведения реестра членов  
НП СРО «СВОД»



Е.О. Новикова



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«30» ноября 2015г.  
Дата выдачи свидетельства

№735  
Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

**КРАСАВИН ПАВЕЛ АНДРЕЕВИЧ**

Пермский край, г. Пермь  
Паспорт 57 10 №697256 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю  
в Свердловском районе города Перми 11.02.2011г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38

