

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «ЦЕНТР КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ – 2000»
_____ Костин С.Ю.
«22» июля 2015 г.

ОТЧЕТ № 19/06/15

об оценке рыночной стоимости:

Административное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 263,6 кв.м, инв. № 291:083-21750, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3

Бытовые помещения, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв.м, инв. № 291:083-21751, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3 склад

Право аренды земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенное использование: для размещения свободной экономической зоны; площадью 4112 кв.м., кадастровый № 50:09:0060812:123, адрес: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812

Заказчик:

ООО «ЛТЕХ»

Исполнитель:

ООО «ЦЕНТР КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ – 2000»

Основание проведения оценки:

Договор №19/06/15 от «22» июля 2015 г.

Дата составления отчета об оценке:

«22» июля 2015 г.

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором № 19/06/15 от «22» июля 2015 г. эксперты ООО «ЦЕНТР КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ – 2000» произвели оценку рыночной стоимости

Административное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 263,6 кв.м, инв. № 291:083-21750, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3

Бытовые помещения, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв.м, инв. № 291:083-21751, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3 склад

Право аренды земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенное использование: для размещения свободной экономической зоны; площадью 4112 кв.м., кадастровый № 50:09:0060812:123, адрес: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812 (далее – Объект оценки).

Оценка произведена на основании проведенного осмотра, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика объекта оценки приведена в направляемом Вам Отчете об оценке.

Целью оценки является определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений.

Части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения, а также заявления, отраженные в главе «Подтверждение качества оценки».

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

Результаты работы оформлены в виде Отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения Оценщика о стоимости объекта оценки.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятная величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на «22» июля 2015 г. составляет:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Административное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 263,6 кв.м, инв. № 291:083-21750, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3	2 370 158	2 796 786
Бытовые помещения, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв.м, инв. № 291:083-21751, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3 склад	736 575	869 158
Право аренды земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенное использование: для размещения свободной экономической зоны; площадью 4112 кв.м., кадастровый № 50:09:0060812:123, адрес: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812	8 828 464	10 417 588
Итого	11 935 197	14 083 532

Настоящее сопроводительное письмо предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в настоящем Отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, в данном Отчете.

ООО «ЦЕНТР КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ – 2000» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

Оценку выполнил и подготовил _____ (С.Ю. Костин)
отчет оценщик (и)

Отчет утвердил руководитель _____ (С.Ю. Костин)

Содержание

РАЗДЕЛ 1.	Основные факты и выводы	5
РАЗДЕЛ 2.	Задание на оценку	6
РАЗДЕЛ 3.	Сведения о заказчике и оценщике	7
РАЗДЕЛ 4.	Допущения и ограничительные условия	8
РАЗДЕЛ 5.	Основные определения и понятия	9
РАЗДЕЛ 6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
РАЗДЕЛ 7.	Сведения об Объекте оценки	12
РАЗДЕЛ 8.	Анализ внешней среды	21
РАЗДЕЛ 9.	Описание процесса оценки объекта оценки	27
РАЗДЕЛ 10.	Оценка рыночной стоимости объекта оценки	33
РАЗДЕЛ 11.	Согласование результатов	50
РАЗДЕЛ 12.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	51
РАЗДЕЛ 13.	Анализ достаточности и достоверности информации	52
РАЗДЕЛ 14.	Заявление оценщика	53
РАЗДЕЛ 15.	Список используемой литературы	54
РАЗДЕЛ 16.	Приложения	55
Приложение 1.	Фотографии объекта оценки	55
Приложение 2.	Копии интернет-страниц и коммерческих предложений	60
Приложение 3.	Документы Оценщика	62
Приложение 4.	Копии документов, предоставленных Заказчиком	72

РАЗДЕЛ 1. Основные факты и выводы

Таблица 2. Общая информация

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	<p>Административное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 263,6 кв.м, инв. № 291:083-21750, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3</p> <p>Бытовые помещения, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв.м, инв. № 291:083-21751, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3 склад</p> <p>Право аренды земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенное использование: для размещения свободной экономической зоны; площадью 4112 кв.м., кадастровый № 50:09:0060812:123, адрес: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812</p>
Затратный подход, руб., с учетом НДС	Административное здание – 2 796 786 Бытовые помещения – 869 158
Затратный подход, руб., без учета НДС	Административное здание – 2 370 158 Бытовые помещения – 736 575
Сравнительный подход, руб. с учетом НДС (право аренды земельного участка)	10 417 588
Сравнительный подход, руб. без учета НДС (право аренды земельного участка)	8 828 464
Доходный подход, руб. с учетом НДС	Обоснованно не применялся
Затратный подход, руб. с учетом НДС	Обоснованно не применялся
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	14 083 532 (Четырнадцать миллионов восемьдесят три тысячи пятьсот тридцать два) рублей
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС	11 935 197 (Одиннадцать миллионов девятьсот тридцать пять тысяч сто девяносто семь) рублей
Основания для проведения оценки	Договор № 19/06/15 от 22.07.2015 г.
Дата составления отчета	«22» июля 2015 г.
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №19/06/15 от «22» июля 2015 г.

РАЗДЕЛ 2. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	<p>Административное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 263,6 кв.м, инв. № 291:083-21750, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3</p> <p>Бытовые помещения, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв.м, инв. № 291:083-21751, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3 склад</p> <p>Право аренды земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенное использование: для размещения свободной экономической зоны; площадью 4112 кв.м., кадастровый № 50:09:0060812:123, адрес: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812</p>
Имущественные права на объект, подлежащие оценке	Право собственности ¹
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Принятие управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки³ (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	«22» июля 2015 г.
Срок проведения оценки	С «22» июля 2015 г. по «22» июля 2015 г.
Допущения и ограничения	См. п. 4 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев ⁴

¹ - содержание *права собственности* раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

⁴ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, «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».

РАЗДЕЛ 3. Сведения о заказчике и оценщике

3.1.Сведения о Заказчике

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЛТЕХ» в лице конкурсного управляющего Стороженко Сергея Владимировича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 18 августа 2014г. по делу А41-63335/13 Адрес: 141431, Московская обл., г. Химки, микрорайон Подрезково, ул. Комсомольская ИНН/КПП: 5047101236/504701001 ОГРН 1085047448474 р\с 40702810600000006011

3.2.Сведения об Оценщике

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Костин Сергей Юрьевич	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика выдан ООО «Росгосстрах» № 930-134-14-82 дата выдачи 31.07.2014 г. Срок действия договора с 28.08.2014 г. по 27.08.2015 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей Стаж работы в оценочной деятельности – 11 лет. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 599474 ГОУ ВПО Государственный университет управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 03.10.2003 г. Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО регистрационный № НМ-380 Государственный университет управления по программе «Современные технологии и организация оценки и управления недвижимостью, предприятием (бизнесом)», 15.06.2010г., член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным номером №003581 от 11.02.2008 года.
ООО «Центр консалтинга и оценки – 2000»	Договор (полис) № 930-165-14-37 Страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 23.09.2014 г., выдан ООО «Росгосстрах». Страховая сумма 150 000 000 рублей. Срок действия договора с 26.09.2014 г. по 25.09.2017 г. ОГРН: 1047796725393 от 29.09.2004 года.
Юридический адрес организации	ООО «Центр Консалтинга и Оценки – 2000» 127591, Москва, Керамический пр., д.53/1
Почтовый адрес	109428, г. Москва, Рязанский пр-т, д.30/15 оф.908А
Банковские реквизиты	Расчетный счет 40702810500000000999, Наименование банка ООО КБ "Местный Кредит", Кор. счет 30101810900000000428, БИК 04458542, ОГРН 1047796725393, ИНН/КПП 7713536862/771301001
ОГРН	№ 1047796725393 дата присвоения 29.09.2004 г.
Контактные телефоны	+7 (495) 778 55 01
e-mail	7784401@mail.ru

РАЗДЕЛ 4. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Информация, оценки и мнения, содержащиеся в данном отчете, получены из открытых источников, отвечающим критериям надежности. Нами были проанализированы достаточность и достоверность полученной информации с использованием доступных нам для этого средств и методов. Однако, мы не несем никакой ответственности за полученную нами информацию в результате реализации п.19 ФСО №1 «Общие понятия Оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

2. Во исполнение п.19 ФСО №1 «Общие понятия Оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» представители заказчика заверили оценщика, что переданная ему информация была точной. Не доверять полученной информации у оценщика оснований не имеется.

3. Владение этим отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме клиента без предварительного согласия клиента или оценщика, и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.

4. Юридическая экспертиза прав собственности не проводилась; права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий и ограничений; оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки.

5. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.

6. Настоящий отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.

7. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации из источников открытого доступа. Достоверность и достаточность данной информации была проверена при помощи средств и методов, которые были нам доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных нам средств и методов не может гарантировать абсолютную верификацию полученной нами информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

9. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки; оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а так же изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта.

10. В данном отчете величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная независимым оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.

11. Согласно Федеральному стандарту 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.

12. В соответствии с п.8 ФСО №1 «Общие понятия Оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

РАЗДЕЛ 5. Основные определения и понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении *стоимости объекта оценки* определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость, 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 отчуждения 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.

- кадастровая стоимость – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

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

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

- 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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

- 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 замещение 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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

РАЗДЕЛ 6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, Федерального Закона №405-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети «Интернет».

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Список применяемых стандартов оценки

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256. применяются в силу Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255. применяются в силу Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254. применяются в силу Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

5. Стандарты СРО НП «МСО» Утверждены Наблюдательным советом НП «МСО» Протокол № 15 от 07.06.2012 г.

РАЗДЕЛ 7. Сведения об Объекте оценки

7.1.Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АК № 044618 от 05.12.2014 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АК № 044619 от 05.12.2014 г.;
3. Кадастровый паспорт земельного участка от 14.11.2014 г.;
4. Договор субаренды земельного участка №2011-03 от 10.02.2011 г.;
5. Договор купли-продажи недвижимого имущества 04.05.2011 г.;
6. Технический паспорт на бытовые помещения от 05.10.2012 г.;
7. Технический паспорт на административное здание от 05.10.2012 г.;

7.2. Сведения об объекте оценки

Данные об оцениваемом объекте недвижимости представлены в таблице ниже и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица 5. Описание параметров земельного участка

Показатель	Характеристика
Общие сведения	
Объект оценки	Земельный участок
Местоположение объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812
Удаленность от МКАД	14 км
Транспортная доступность	Хорошая
Дата осмотра	22.07.2015 г.
Описание прав на объект оценки	
Субъект права	ООО «Восход»
Вид права	Долгосрочная аренда
Документ-основание, подтверждающий права на объект оценки	Договор субаренды земельного участка №2011-03 от 10.02.2011 г.;
Существующие обременения (ограничения) права	Данные отсутствуют
Характеристики объекта	
Кадастровый номер	50:09:0060812:123
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения свободной экономической зоны
Общая площадь, кв. м	4112
Коммуникации	Водоснабжение, электричество, центральная канализация
Строения на участке	Административное здания, бытовые помещения
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные отсутствуют

Источник: технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

Таблица 6. Описание параметров административного здания

Показатель	Характеристика
Общие сведения	
Объект оценки	Отдельно стоящее здание
Местоположение объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3
Удаленность от МКАД	14 км
Транспортная доступность	Хорошая
Дата осмотра	22.07.2015 г.
Описание прав на объект оценки	
Субъект права	ООО «ЛТЕХ»
Вид права	Собственность
Документ-основание, подтверждающий права на объект оценки	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АК № 044619 от 05.12.2014 г. (копия)
Существующие обременения (ограничения) права	Ипотека
Текущее использование	Административное
Характеристики объекта	
Инвентарный номер	291:083-21750
Литеры	А
Общая площадь, кв. м	263,6 (263,2 согласно техническому паспорту)
Отделка	Требует косметического ремонта

Показатель	Характеристика
Год постройки	1999
Этажность	2
Материал стен	2х сторонний металл с утеплителем
Фундамент	Нет данных
Коммуникации	Водоснабжение, электричество, центральная канализация, вентиляция

Источник: технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

Таблица 7. Описание параметров административного здания

Показатель	Характеристика
Общие сведения	
Объект оценки	Отдельно стоящее здание
Местоположение объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3, склад
Удаленность от МКАД	14 км
Транспортная доступность	Хорошая
Дата осмотра	22.07.2015 г.
Описание прав на объект оценки	
Субъект права	ООО «ЛТЕХ»
Вид права	Собственность
Документ-основание, подтверждающий права на объект оценки	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АК № 044618 от 05.12.2014 г. (копия)
Существующие обременения (ограничения) права	Ипотека
Текущее использование	Административное
Характеристики объекта	
Инвентарный номер	291:083-21751
Литеры	А
Общая площадь, кв. м	68,5
Отделка	Требует косметического ремонта
Год постройки	1999
Этажность	1
Материал стен	Металлический каркас с утеплителем
Фундамент	Нет данных
Коммуникации	Водоснабжение, электричество, центральная канализация, вентиляция

Источник: технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

7.3. Характеристика местоположения объекта оценки

Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Солнечногорский районе, сельское поселение Луневское. На рисунке представлено расположение оцениваемого объекта на карте.¹

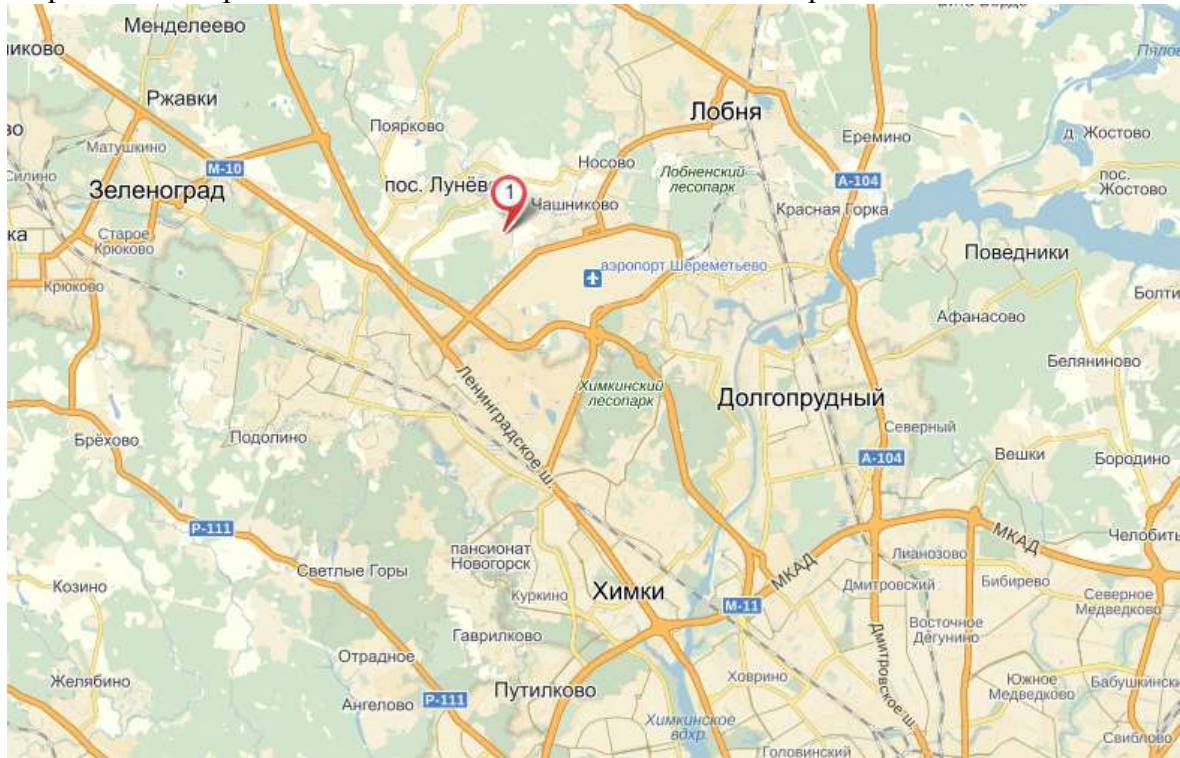


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта

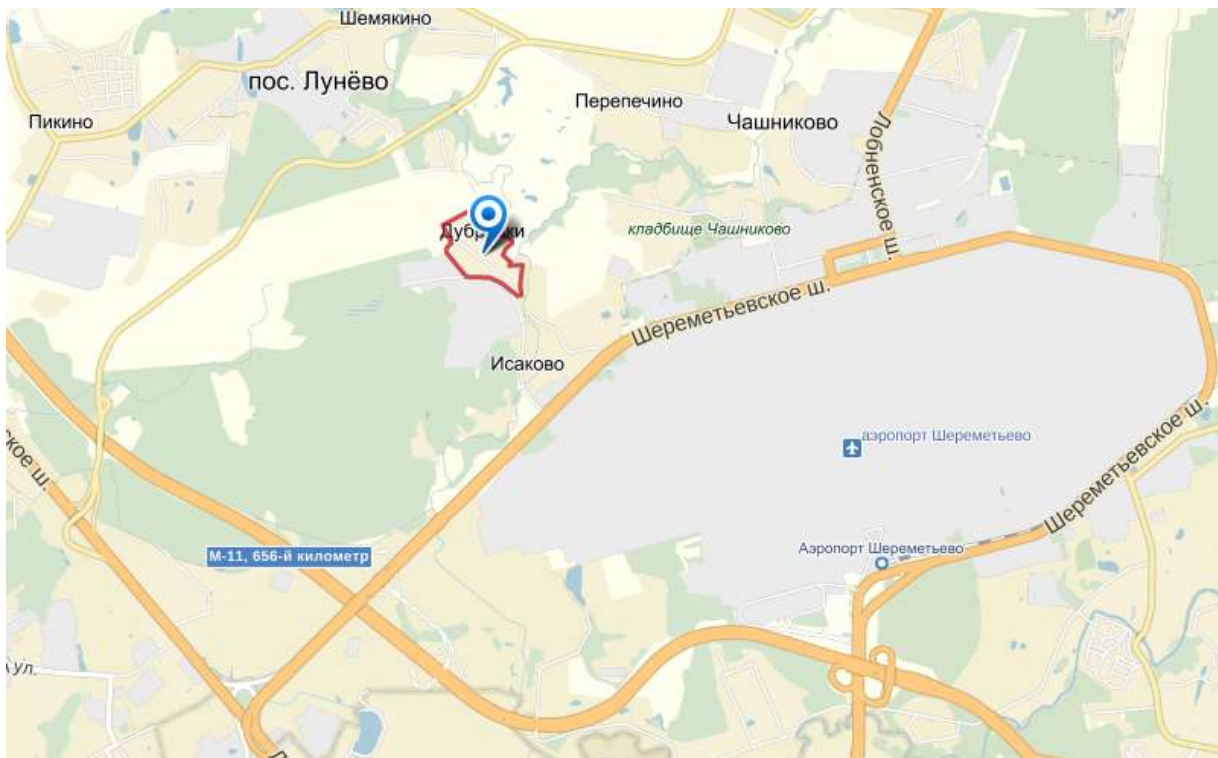


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого

¹ Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Краткая характеристика Московской области

Московская область расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Волги и Оки. На территории области преобладает равнинный рельеф, характерное чередование холмистых возвышенностей и плоских низин. На севере и западе региона находится Смоленско-Московская возвышенность, в пределах которой выделяется Клинско-Дмитровская гряда (до 285 м.). Юг территории занимают северные склоны Среднерусской возвышенности. На юго-востоке области лежит сильно заболоченная Мещерская низменность. Главные реки - Ока, Москва (с притоками Руза, Истра, Яуза, Пахра), Клязьма. Климат умеренно континентальный. Территория расположена в зоне смешанных лесов. Лесами занято свыше 40% площади региона.

Сегодня Московская область - один из крупнейших индустриальных районов России. В центральной части региона, в непосредственной близости от Москвы, сформировались многочисленные центры машиностроительной, металлообрабатывающей, химической, текстильной промышленности (Мытищи, Пушкино, Королев, Шелково, Люберцы, Раменское, Лыткарино, Одинцово, Красногорск, Химки и др.), в которых созданы такие крупные предприятия, как мытищенский "Метровагонмаш", Люберецкий завод сельхоз машин. Красногорский механический завод. Восток области традиционно считается районом развитой текстильной промышленности ("Ореховский текстиль", - Орехово-Зуево, концерн "Глуховтекс", - Ногинское чулочно-носочное объединение, Павло-Посадский камвольный комбинат) с отдельными центрами тяжелой промышленности (завод "Электростальтяжмаш") и энергетики (Шатурская ГРЭС). На юге области расположены предприятия машиностроительной и легкой промышленности (Подольский машиностроительный завод, Подольский механический завод, Серпуховский автомобильный завод, Коломенский станкостроительный завод, Каширский завод металлоконструкций), а также районы интенсивного сельского хозяйства. В северной части региона сосредоточены преимущественно предприятия тяжелой и легкой промышленности ("Клиноволокно", Дмитровский завод мостовых конструкций, Сергиевопосадский оптико-машиностроительный завод), а также развито сельское хозяйство природного типа. На западе области расположены в основном зоны отдыха и отдельные, сравнительно небольшие промышленные центры (Наро-Фоминск, Можайск). В Подмосковье находится более половины всех российских наукоградов, Дубна, Протвино, Жуковский, Дмитров, Химки, Фрязино, Калининград, Пушкино - это далеко не полный перечень городов, в которых созданы научные и испытательные центры, имеющие общероссийское значение.

На территории области сохранились предприятия таких известных народных промыслов, как лаковая миниатюра Федоскино, жостовская художественная роспись по металлу, гжельская керамика, павловопосадские набивные платки, богородская деревянная игрушка.

Современная Московская область - это мегаполис, перекресток воздушных, наземных и водных путей России. На территории области расположены 4 гражданских аэропорта которые связывают столичный регион почти со всеми странами мира. С 9 вокзалов в 10 направлениях во все концы страны расходятся железные дороги. Канал Москва-Волга и река Москва позволяют речным судам из столицы достигать 5 морей: Балтийского, Белого, Азовского и Чёрного. Параллельно железно-дорожными путями из Москвы расходятся автомагистрали, которые соединены двумя кольцевыми автомобильными дорогами: Малым кольцом (на расстоянии около 40 км. от Московской кольцевой автодороги) и Большим кольцом (на расстоянии около 80 км.).

На территории Московской области созданы национальный парк Лосинный Остров, Приокско-Тerrasный и Завидовский (частично в Тверской области) заповедники.



Карта Московской области

Характеристики региона

- Территория - 47 тыс. квад. км
- Население - 6618,1 тыс. чел. (без Москвы)
- Плотность населения - 143,9 чел/квад. км.(без Москвы)
- Доля городского населения - 79,3% (без Москвы)

Национальный состав (без Москвы):

- русские - 91%
- украинцы 2,33%
- татары - 0,8%
- белорусы - 0,64
- армяне - 0,6%
- азербайджанцы - 0,22%
- чувашаи - 0,19%

Крупнейшие города (число жителей тыс.чел.)

- Подольск (181,0)
- Коломна(150,1)
- Балашиха(147,9)
- Электросталь(146,3) С
- Королёв(142,6) С
- Химки(141,0) С
- Одинцово(134,85) С
- Серпухов(131,1) С

Отраслевая структура промышленного производства области

- Электроэнергетика - 8%
- Чёрная металлургия - 38%
- Химическая промышленность - 8%
- Машиностроение и металлообработка - 27%

- Цветная металлургия - 3%
- Лесная промышленность - 7%
- Лёгкая промышленность - 4%
- Пищевая промышленность - 25%
- Промышленность строительных материалов - 8%
- другие - 4%



Краткая характеристика Можайского района

Можайский район — муниципальное образование и административная единица в Московской области России. Можайский район образован в 1929 году.

Административный центр — город Можайск.

География

Площадь района составляет 2599 км². Район граничит с Шаховским, Волоколамским, Рузским и Наро-Фоминским районами Московской области, а также со Смоленской и Калужской областями.

Климат

Климат умеренно континентальный. Средняя температура января -10°C , июля $+17^{\circ}\text{C}$. Осадков 450—650 мм в год. Вегетационный период составляет около 170 дней. Климатические условия благоприятны для возделывания зерновых, зернобобовых, овощных (картофеля, столовой свеклы, моркови и др. овощных культур), а также многолетних трав и кормовых культур.

Рельеф

Район расположен в пределах Смоленско-Московской возвышенности, что обуславливает преобладание холмистого рельефа. Высочайшие холмы (до 310 м) — близ Уваровки. К югу от Минского шоссе — среднехолмистый рельеф с глубоко врезанными речными долинами. Выделяются крупные холмы на правом берегу Протвы близ границы с Калужской областью.

Гидрография

В районе берут свое начало реки Москва (с притоками Иночь, Искона, Колочь), Протва (с притоком Берега и др.), Руть, Лужа, Воря. Здесь создан один из основных резервов водополнения запасов питьевой воды города Москвы — Можайское водохранилище, протянувшееся более чем на 20 км. Район является крупнейшей зоной питания артезианского бассейна всей области.

Природные ресурсы

Район богат крупными лесными массивами (леса занимают 42 % площади района). На севере района леса еловые и елово-широколиственные, на юге — в основном берёзовые и осиновые. Значительную площадь занимают также луга, сенокосы и пастбища. В районе — большие запасы гончарных глин, песчано-гравийное месторождение (близ села Дровнино). Живописная природа Можайского района, большие лесные массивы, обилие водоёмов благоприятны для проведения климатотерапии и лечения. На территории района имеются минеральные источники.

Демография

Население района — 70,2 тыс. человек, в том числе в городских условиях проживают 30,2 тыс. человек. В районе — один город (Можайск) и один посёлок городского типа (Уваровка). Всего на территории района расположен 361 населённый пункт.

Состав района

С 2006 года в состав Можайского муниципального района входят 11 муниципальных образований — два городских поселения и девять сельских поселений:

Городское поселение Можайск;
Городское поселение Уваровка;
Сельское поселение Борисовское;
Сельское поселение Бородинское;
Сельское поселение Горетовское;
Сельское поселение Дровнинское;
Сельское поселение Замошинское;
Сельское поселение Клементьевское;
Сельское поселение Порецкое;
Сельское поселение Спутник;
Сельское поселение Юрловское.

Экономика

Можайский район имеет аграрно-рекреационную специализацию. Промышленные предприятия сосредоточены преимущественно в городе Можайске.

Промышленность

Можайский район имеет многоотраслевую промышленность, выпускающую десятки наименований различной продукции. Обрабатывающая промышленность представлена 42 предприятиями крупного, среднего и малого бизнеса. Крупнейшие промышленные предприятия:

- ОАО «Можайский полиграфический комбинат»
- ОАО «Можайский МИЗ» (медико-инструментальный завод)
- Легкая промышленность:
- ЗАО «Франт» (пошив одежды)
- Промышленность строительных материалов:
- ООО «Бородино-пласт» (водонапорные трубы из полиэтилена)
- ДОО «198 КЖИ».
- Предприятия пищевой промышленности:
- ЗАО ЗСМ «Можайский»
- ОАО «Можайский мясокомбинат»
- ЗАО «Бородино» (безалкогольные и слабоалкогольные напитки)
- ЗАО «Памрост»
- Торговый дом «Родное поле»
- ММП «АИДА»
- Молокозавод в п. Уваровка

С середины 2007 года выпускает строительные материалы из ячеистого бетона совместное российско-германское предприятие ЗАО «Кселла-Аэроблок-Центр Можайск». Поскольку район обладает крупными лесными ресурсами, развита лесная промышленность (вывоз древесины, изготовление пиломатериалов). Заканчивается строительство мини — завода по переработке молока ООО «Колхоз Александрово».

Сельское хозяйство

Животноводство имеет молочно-мясную направленность; развито картофелеводство. В 2005 году в районе насчитывалось свыше 390 сельскохозяйственных предприятий. Можайский район по достигнутым показателям в сельском хозяйстве входит в первую десятку районов Московской области. Сельскохозяйственное производство района ориентировано на производство качественного сырья для предприятий молочной и мясной промышленности. В сложившейся структуре посевных площадей особое место отведено производству кормов: 80 % посевных площадей занимают кормовые культуры. Урожайность зерновых составляет 22,7 ц/га, валовое производство в 2008 году составило свыше 9000 тонн.

Социальная сфера

В районе (2005) — 6 больниц, один роддом, 8 аптек, 44 общеобразовательных заведения, 4 профессиональных училища, школа искусств, музыкальная школа.

В селе Порецкое функционирует санаторий Службы внешней разведки.

Средства массовой информации

Выходят общественно-политические издания «Новая жизнь» и «Можайское обозрение», а также газеты «Рекламная неделька». Действует радиостанция «Можайское радио 101,5 FM».

Транспорт

Через район проходят Московско-Смоленская железная дорога, Минское и Можайское шоссе, связывающие район со столицей.

РАЗДЕЛ 8. Анализ внешней среды

8.1. Макроэкономический обзор Российской Федерации

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014 года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июле продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования.

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

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

В июле 2015 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в июне).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента.

После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно.

Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле реальные располагаемые доходы населения показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В июле ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в июле 2015 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США (61,0% к июлю 2014 г. и 93,1% к июню 2015 года).

Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США (58,1% к июлю 2014 г. и 102,8% к июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июле 2015 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента.

В июле 2015 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2014 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях. За годовой период инфляция в июле усилилась до 15,6% с 15,3% в июне.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	ИЮЛЬ	ЯНВ. - ИЮЛЬ	ИЮНЬ	ИЮЛЬ	ИЮЛЬ (сез/от м/м) ¹⁾	ЯНВ. - ИЮЛЬ
ВВП ¹⁾	101,2	100,7	95,5	95,4	0,1	96,4
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	105,3	100,2	100,8		109,4
Индекс промышленного производства ³⁾	101,5	101,5	95,2	95,3	0,1	97,0
Обработывающие производства ⁴⁾	102,4	102,6	93,4	92,9	0,1	95,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	108,6	104,4	101,6	98,1	-0,2	101,6
Инвестиции в основной капитал	99,1 ⁷⁾	97,2 ⁷⁾	92,9 ⁷⁾	91,5 ⁷⁾	-0,8	94,1 ⁷⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,6 ⁷⁾	94,6 ⁷⁾	90,0	89,7	-0,5	92,3
Ввод в действие жилых домов	138,4 ⁷⁾	131,2 ⁷⁾	92,4	94,1		111,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	102,6	99,6	96,9 ⁷⁾	98,0 ⁷⁾	1,4	97,1 ⁷⁾
Реальная заработная плата	101,4	103,1	91,4	90,8 ⁷⁾	-0,8	91,2 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32515	31651	35395	33980 ⁷⁾		33246 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,2	5,4	5,3	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	101,6 ⁷⁾	102,7 ⁷⁾	90,6	90,8	0,1	91,9
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,8	100,9	98,5	97,5	-0,1	98,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	46,2	301,5	30,3	28,2 ¹⁾		210,7 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	29,2	182,3	16,5	17,0 ¹⁾		110,9 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	105,4	107,0	61,4	55,5		56,8

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июнь, июль - в% к предыдущему месяцу, январь-июль - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

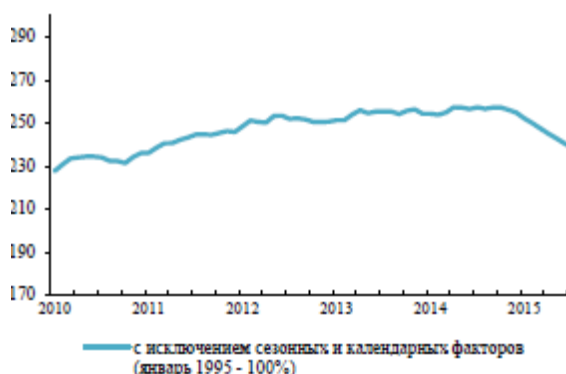
⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

предварительную оценку динамики валового внутреннего продукта во II квартале 2015 года. Динамика физического объема ВВП относительно соответствующего периода 2014 года снизилась на 4,6%, а по итогам первого полугодия снижение составило 3,4 процента.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в июле оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Валовой внутренний продукт



Источник: расчеты Минэкономразвития России

По итогам июля, согласно оценке Росстата, индекс промышленного производства снизился на 4,7%, г/г, незначительно, всего на 0,1%, улучшив июньский показатель. Определенно улучшилась ситуация в добыче полезных ископаемых, где после отрицательных значений в течение всего второго квартала, зафиксирован рост на 0,2%, г/г. Обрабатывающие производства, после некоторого уменьшения темпов падения в июне, в июле показали обратную месячную динамику, сократившись на 7,1%, г/г. Производство электроэнергии газа и вода продолжает оставаться в слабоотрицательной зоне (-0,8%, г/г).

Индексы промышленного производства, %, г/г

	январь	фев.	март	апр.	май	июнь	июль
Производство - всего	0,9	-1,6	-0,6	-4,5	-5,5	-4,8	-4,7
Добыча полезных ископаемых	1,5	0,1	0,4	-0,8	-0,9	-0,9	0,2
Обрабатывающие производства	-0,1	-2,8	-1,9	-7,2	-8,3	-6,6	-7,1
Производство электроэнергии, газа и воды	1,2	-1,7	0,8	1,8	-1,4	-1,0	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

В свою очередь, сезонно сглаженный индекс промышленного производства, по расчетам Минэкономразвития России, в июле впервые в этом году показал плюсовую динамику, увеличившись на 0,1%, м/м (в июне – снижение на 0,5%, м/м). Особое внимание следует обратить на то, что в положительной области находятся все три сегмента – добыча полезных ископаемых, производство электроэнергии, газа и воды и (также впервые в этом году) – обрабатывающие производства.

Индексы промышленного производства, %, м/м, сезонно сглаженные

	январь	фев.	март	апр.	май	июнь	июль
Производство - всего	-1,2	-0,9	-0,1	-1,3	-0,5	-0,5	0,1
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-0,4	0,2	-0,4	0,0	-0,1	0,2
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-0,3	-1,9	-0,7	-0,6	0,1
Производство электроэнергии, газа и воды	-0,2	-1,1	0,8	0,7	-0,8	0,1	0,2

Источник: расчеты Минэкономразвития

Начало второго полугодия подтверждает наше мнение о том, что промышленное производство, как и вся экономика в целом, стабилизировалось после заметного падения весной. Прогнозы Минэкономразвития России о том, что летне-осенний период охарактеризуется замедлением темпов сокращения производства пока, в целом, оправдываются, хотя июльская статистика преподнесла несколько смешанных сигналов на этот счет.

Несколько разочаровало производство товаров инвестиционного спроса, в частности, в сфере строительства. После оптимистических цифр за июнь, вновь сократилось производство цемента, бетона, кирпича. Некоторым позитивным исключением стали показатели по стеновым бетонным блокам, используемым в панельном жилищном строительстве. Здесь необходимо упомянуть, что после довольно сильного падения в июне (-7,6%, г/г, впервые в этом году), июльские данные по жилищному строительству несколько улучшились (-5,9%, г/г).



Строительные материалы, %, г/г

	май	июнь	июль
Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные цементы гидравлические	-11,3	9,7	-6,7
Бетон, готовый для заливки (товарный бетон)	-18,9	-15,3	-22,1
Кирпич керамический неогнеупорный строительный	-10	-8,3	-8,1
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	-3,1	-10,5	-3,1
Конструкции и детали сборные железобетонные	-23	-14,5	-20,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Данные Росстата по этому сегменту стали неприятным сюрпризом с учетом того, что вышедшая ранее статистика РЖД по погрузке соответствующих товаров давала неплохую уверенность в продолжение тенденции – перевозки цемента и, особенно, строительных грузов продолжили наращиваться.

Источник информации: <http://economy.gov.ru>

8.2. Обзор коммерческой недвижимости Московского региона

Основные события рынка

В 1 кв. 2015 г. введено 5 складских объектов. Наибольший объем площадей ввелся в ИП «Южные врата» (181 тыс. кв. м. на 3 корпуса). Также можно выделить 2 корпуса в «Атлант-Парк», совокупной площадью 60 тыс. кв. м.

Среди важных событий рынка складской недвижимости можно выделить:

Компания Coalso планирует построить индустриальный парк «Вельяминово» и промышленно-логистический комплекс «Кузьминское» в Домодедовском районе Подмосковья. Предположительно на участках будет реализовано 1,2 млн. и 1,65 млн. кв. м складских площадей.

В Солнечногорском районе Московской области «Индустриальный парк «Север» планирует построить складской комплекс класса А площадью 270 тыс. кв. м. Ввод комплекса запланирован на 3 квартал 2015 г.

Компания PNK Group начала строительство нового индустриального парка «PNK-Бекасово», площадь складских помещений составит порядка 160 тыс. кв. м. Первая фаза будет сдана уже в конце 2015 г., полное завершение проекта - в 2016 г.

Так же PNK Group в индустриальном парке PNK-Бекасово построит логистический терминал площадью 70 тыс. кв. м, для группы компаний «Детский мир», объект может быть введен в эксплуатацию летом 2015 года.

Компания «Леруа Мерлен» и Radius Group в строительстве распределительного центра в логистическом парке «Южные врата», площадь комплекса составит 100 тыс. кв. м

ГЗК Москвы одобрила строительство 350 тыс. кв. м. складских и производственных комплексов в индустриальном парке «Индиго».

ГЗК Москвы одобрила Градостроительный план земельного участка в Бирюлево для строительства



производственно-складского комплекса площадью 13 841 кв. м.

Предложение

В 1 кв. 2015 г. объем ввода качественных складских площадей в аренду составил 349 тыс.кв.м, что на ↓29% ниже показателя предыдущего квартала, но сопоставимо с показателями аналогичного периода 2014 года. По сравнению с показателями аналогичного периода 2014 г. объем рынка вырос на ↑12,8% и превысил отметку в 11 млн. кв. м.

Продолжается тенденция к увеличению складов класса А, доля которого составляет более 75% от общего объема складских площадей. Все введенные объекты расположены к югу и юго-востоку от Москвы.

Примеры объектов, введенных в 1 кв. 2015 г.

Объект	Класс	Инвестор Девелопер	/ Направление (шоссе)	Объем площадей тыс.кв.м
ИП «Южные врата»	A	Radius GROUP	Каширское	181,0
ПСК «Атлант-парк»	A	Атлант	Горьковское	60,0
Киевское-22, 1 оч.	A	CPD Group	Киевское	42,0
СК «Бережки»	A	Общество защиты б/д животных	Симферопольское	42,0
ВС-Логистик	A	ВС-логистик	Горьковское	24,0

Спрос

В начале 2015 года, как и прогнозировалось, продолжился рост вакантных площадей в классе А, тогда как в классе В уровень вакантных площадей снизился. К концу квартала вакансии составила:

- 9,1 % - в классе А (↑1,2 п.п. к 4Q2014 г.)
- 2,2% - в классе В. (↓3,1 п.п. к 4Q2014 г.)

Наиболее крупной сделкой начала года можно считать аренду дополнительных площадей компания KARI в ССТ Бритово, площадь аренды составила 26,8 тыс. кв. м. Также в классе А было арендовано: 6 тыс. кв. м в «Технопарке Щелково» арендовала компания «Опус». SVAM GROUP арендовала склад площадью 3,5 тыс. кв. м в комплексе класса В - «Новосельцево».

Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2015 г. (без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов):

Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2015 г. (без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов):

класс	\$/кв.м/год*	/кв.м/год	/кв.м/мес.
A	95	5 568	464
B	78	4 536	378

Коммерческие условия

В 1 кв. 2015 года большинство складских комплексов перешли в расчеты в рублевой валюте. При этом средний размер базовых арендных ставок в классе А показал незначительный рост в рублевом эквиваленте в ↑1,9% и составил 464 рублей/кв.м/мес или 5 568 ?/кв.м./год, в долларовом снизился на ↓5% до 95 \$/кв.м./год.

Примеры крупных сделок по аренде складов в 1 кв. 2015 г.

Название	Арендованная площадь (тыс. кв. м)	Класс	Статус объекта	Арендатор	Направление (шоссе)
ССТ Бритово	26,8	A	строящийся	KARI	Новорязанское
Технопарк Щелково	6,0	A	действующий	Опус	Щелковское
Новосельцево	3,50	B	действующий	SVAM GROUP	Дмитровское

В классе В напротив зафиксировано снижение арендных ставок на $\downarrow 1,8\%$ рублевой валюте - 378 рублей/кв.м/меси 4 536 рублей/кв.м./год; в долларовой на $\downarrow 8,4\%$ - 78 \$/кв.м./год (в 4Q2014 - 85 \$/кв.м./год).

Формат «self&storage»

В 1 кв. 2015 года предложение на рынке self-storage пополнилось одним объектом сети «Складовка», которая открыла 2 этажа складов индивидуального хранения в Строгино.

По оценкам специалистов NAIВesag объем рынка складов индивидуального хранения составляет порядка 100 тыс. кв.м в виде боксов и более 20 тыс. кв. м открытых площадок с контейнерами. Это 39 объектов (33 бокса и 6 контейнерных площадок) представлены 10-тью сетями self-storage.

По количеству представленных объектов данного формата лидируют юго-восточный и западный округа Москвы.

Заполняемость в складах достигает 90%.

Средний срок аренды составляет 1-3 месяца.

Цены номинируются в рублях. Размер средней арендной ставки в отопляемом боксе составляет 1285 рублей/кв.м/мес. ($\uparrow 1,5\%$ к 4Q2014 г.), на контейнерных площадках – 980 рублей/кв.м/мес. ($\downarrow 2\%$ к 4Q2014 г.). При этом компании предлагают хорошие скидки при предоплате на уровне 7-20% в зависимости от периода.

Выводы и прогноз развития

Общий объем рынка складской недвижимости на конец квартала превысил 11 млн. кв. м. качественных площадей.

В 1 квартале 2015 года продолжились вводиться объекты, заявленные к вводу еще в прошлом квартале. В целом же, объем ввода оказался ниже почти на 30%, чем в 4 кв. 2014 г.

Самым крупным введенным объектом является ИП «Южные врата» (181 тыс. кв.м. в 3-х корпусах).

Негативно сказалась экономическая ситуация на заполняемости и арендных ставках.

Так, уровень вакансий в классе А превысил 9%, в классе В вакантных площадей стало меньше - 2,2%. Такая ситуация связана также с отсутствием ввода новых объектов в данном классе за последние 2 квартала. Увеличивается спрос на строительство объектов в формате built-to-suit. Значительная доля сделок приходится именно такие комплексы.

В рассматриваемом периоде арендные ставки стали приводиться к рублю. В связи с этим уровень ставок за первый квартал не показал резких изменений в рублевом эквиваленте. Так класс А показал незначительный рост в 1,8% , в классе В спад на 1,9%. В долларовом эквиваленте произошло снижение ставок на 5% и 8,4% соответственно.

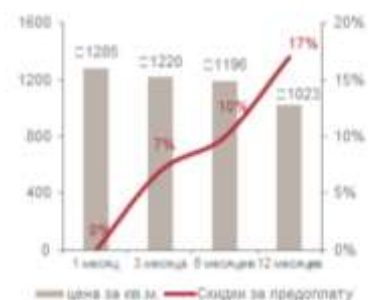
В сегменте self-storage арендные ставки повысились на 1,5% в боксах, но снизились на 2% на контейнерных площадках. Рост арендных ставок по большей части связан с текущим увеличением расходов компании-собственника.

В целом на рынке складской недвижимости, в том числе self-storage, наблюдается активное появление акций и выгодных предложений для клиентов по оплате.

Несмотря на сложившееся экономическое состояние страны в 1 кв. 2015 года было заявлено о строительстве новых крупномасштабных (свыше 100 тыс. кв. м.) объектов. При этом первые очереди планируют сдать уже к концу года.



Стоймость аренды бокса self-storage в зависимости от периода.



РАЗДЕЛ 9. Описание процесса оценки объекта оценки

9.1. Основные этапы проекта

Процедура оценки включала в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку (получение перечня оцениваемых объектов, заключение договора на проведение оценки).
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (осмотр оцениваемых объектов, установление количественных и качественных характеристик Объектов, изучение их фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объектах оценки, интервью с руководителями, техническими работниками и другими представителями предприятия, анализ локального рынка, к которому относятся оцениваемые объекты).
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки
5. Составление отчета об оценке.

Осмотр оцениваемых объектов и сбор информации

В процессе работы по оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных.

В целях сбора информации Оценщиком был проведен визуальный осмотр оцениваемого объекта. На данном этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость оцениваемого объекта. Кроме того, была собрана информация, а также документы, подтверждающие полученные данные, касающиеся имущественных прав предприятий на оцениваемый объект, эксплуатационных характеристик объекта, его текущего физического состояния. По мнению Оценщика, полученная информация является достаточно достоверной, что позволяет на ее основании определить стоимость оцениваемого объекта.

Кроме того, для целей проведения анализа инвестиционной привлекательности оцениваемого объекта, Оценщиками был осуществлен анализ рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Методика и общие подходы к оценке

Базовые принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости имущества, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, а также наиболее эффективного использования.

Классическими подходами в оценке стоимости являются:

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

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

9.2. Затратный подход

Российский стандарт ФСО-1 (утвержден приказом МЭРТ №406 от 20.07.07 г.) дает следующее определение:

«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».

Таким образом, затратный подход основывается на том факте, что покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется воссоздание аналогичного по назначению и качеству объекта на дату оценки без существенных дополнительных издержек. Оценщики также принимают во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, изготовление, приобретение и монтаж оборудования с учетом накопленного износа.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости определяется, как сумма рыночной стоимости улучшений земельного участка и рыночной стоимости прав на участок земли. Процедура оценки по затратному подходу включает два самостоятельных расчета:

1. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка.
2. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок как условно свободный.

Определение рыночной стоимости улучшений включает в себя определение стоимости строительства улучшений (восстановительной стоимости) и вычитание из нее величины накопленного износа.

Для расчета восстановительной стоимости могут применяться следующие методы:

1. Метод анализа сметы;
2. Метод составления сметы;
3. Метод разбивки по видам работ;
4. Ресурсно-индексный метод;
5. Метод проектных аналогов;
6. Метод укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС);
7. Метод определения стоимости воспроизводства по показателям ресурсно-технологических моделей.

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента его создания (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Накопленным износом называется общая потеря имуществом стоимости в процентном (долевом) или стоимостном выражении на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости выделяют следующие виды износа:

1. физический;
2. функциональный;
3. внешнее устаревание.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Выделяют следующие методы расчета физического износа:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни;
- экспертный.

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и

функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Внешний износ – снижение стоимости, вызванное внешними факторами, например, изменением финансовых и законодательных условий, изменением транспортных систем, занятости населения и т. д. Износ внешнего воздействия в большинстве случаев является неустрашимым и может быть измерен капитализированной величиной потери арендной платы, либо методом прямого сравнительного анализа продаж, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой нет.

Степень износа можно выразить в долях или в процентах по отношению к полной первоначальной или полной восстановительной стоимости объекта оценки. Очевидно, что степень износа не может быть больше единицы или 100%. Разность между единицей и степенью обесценения характеризует относительный уровень остаточной стоимости объекта оценки. Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ, иными словами суммарная потеря стоимости, рассчитываемая с применением формулы накопленного износа:

$$НИ = 1 - (1 - И_{\phi}) \times (1 - И_{\phi н}) \times (1 - И_{вн}), \text{ где:}$$

НИ – накопленный износ в долевым выражении;

И_φ – физический износ в долевым выражении;

И_{φн} – функциональный износ в долевым выражении;

И_{вн} – внешний износ в долевым выражении.

9.3. Сравнительный подход

«Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость» (ФСО-1, п. 14).

Таким образом, сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объектов, основанных на сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок, либо предложения. Он основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть также сделаны исходя из информации о ценах предложения, которые демонстрируют факт существования подобных объектов на рынке.

В рамках сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости обычно применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Последний метод обычно применяется при оценке жилых объектов и небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т.п.).

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется **метод сравнения продаж**. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемыми по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;

- корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми объектами;
- согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода;

В общем случае рыночная стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i * \prod_{j=1}^k K_j \right) * d_i \right) \quad \text{или} \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i + \sum_{j=1}^k F_j \right) * d_i \right), \text{ где:}$$

- C_{cp} - рыночная стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;
- P_i - цена аналога i , ден. ед.;
- K_j - коэффициент j -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;
- F_j - величина j -й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;
- d_i - весовой коэффициент для i -го аналога, доли ед.

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с оцениваемым объектом недвижимости и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с оцениваемым объектом, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2 \right)}$$

- d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
- P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед.;
- $\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;
- n - количество объектов-аналогов;
- k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

- C_{cp} - рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;
- P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;
- d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
- n - количество объектов-аналогов.

9.4. Доходный подход

«Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки» (ФСО-1, п. 13).

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемых объектов выбирается исходя из наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

В рамках доходного подхода могут быть применены следующие методы:

Метод прямой капитализации применяется в случаях, когда оцениваемый объект недвижимости приносит постоянный, стабильный доход, путем капитализации чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта;

Метод дисконтированных денежных потоков, который учитывает первоначальный отрицательный денежный поток, неравновеликие доходы и возврат вложенного капитала в форме реверсии – продажи объекта по истечении периода владения.

При применении методов доходного подхода необходимы достоверность и полнота информации, поскольку получение показателя дохода является тем базисом, на котором строится каждый из методов и его определение требует особой аккуратности. Небольшая погрешность в расчете дохода будет математически увеличиваться по мере проведения расчетов и приведет к существенной погрешности в итоговой оценке стоимости.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость между ценой продажи объекта оценки и ожидаемым доходом от его эксплуатации. Решающим шагом в расчетах доходным подходом является выбор соответствующих норм дисконтирования (ставок дохода). Этот выбор проводится на основе интерпретации действий и ожиданий участников рынка (продавцов, покупателей, кредиторов, брокеров, консультантов и т.п.) по объектам недвижимости аналогичного назначения.

Коэффициент дисконтирования с математической точки зрения представляет собой коэффициент пересчета будущих поступлений в текущие на основе понятия сложных процентов, с экономической – это уровень альтернативной доходности по проектам, сходным с оцениваемым по показателям риска.

Коэффициент капитализации - ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации либо непосредственно выводится по продажам сопоставимых объектов как отношение годового дохода к цене продажи (прямая капитализация), либо рассчитывается исходя из ожидаемой ставки периодического дохода на капитал и задаваемых условий возмещения инвестиций (капитализация отдачей).

Метод прямой капитализации дохода основан на определении чистого операционного дохода (или других показателей доходности) за один год владения и умножении этого дохода на соответствующий коэффициент (мультипликатор), называемый коэффициентом капитализации. Дисконтирование строится на определении всех потоков денежных средств за весь период владения и приведения этих потоков к сегодняшней стоимости. Методом прямой капитализации можно рассчитывать стоимость доходов, приходящихся на любой интерес. При этом для капитализации можно использовать потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный капитал, доход по заемным средствам, доход от земли или доход от зданий. Выбор конкретного уровня дохода зависит от целей анализа, наличия доступной информации и традиций местного рынка.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R, \text{ где}$$

V – рыночная стоимость;

I – чистый операционный доход (ЧОД);

R - коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, когда можно с достаточной степенью обоснованности определить будущие денежные потоки, а значения

прогнозируемых денежных потоков являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, в том числе ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = \sum_{t=1}^n NOI_t / (1+i)^t + (NOI_{\text{стабл}} / K) / (1+i)^t$$

где:

V – рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом на дату оценки;

NOI_t – ЧОД в период t ;

i – ставка дисконта;

t - период выхода на стабильный ЧОД;

$NOI_{\text{стабл}}$ - стабильный ЧОД;

K- ставка капитализации.

9.5. Согласование полученных результатов

В результате применения разных подходов Оценщики получают несколько ориентиров рыночной стоимости, на основании которых делает итоговое заключение о величине рыночной стоимости. Наиболее часто при согласовании результатов применяется аппарат математического взвешивания. При этом веса назначаются экспертно с учетом:

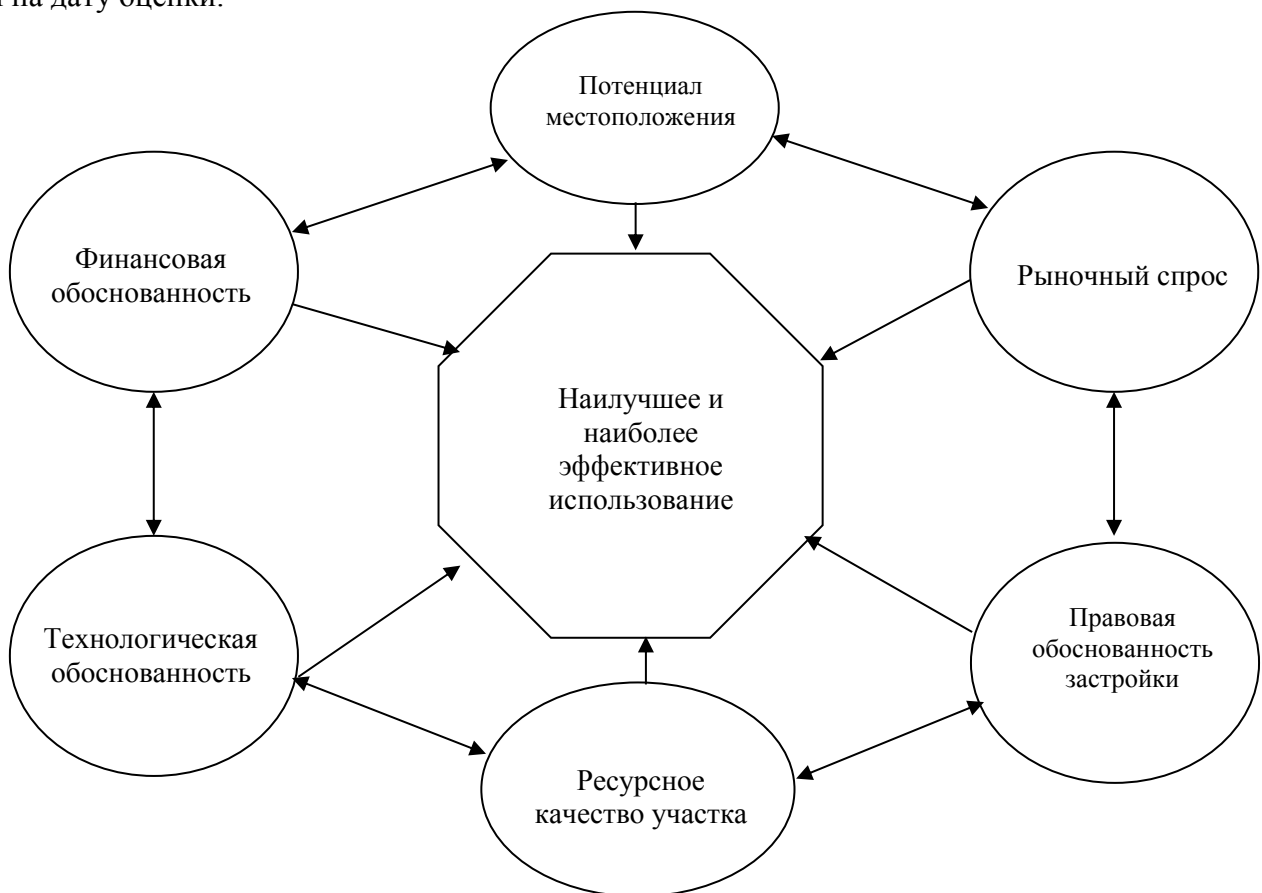
- цели оценки;
- вида оцениваемого имущества;
- достоверности данных, использованных при расчетах;
- других факторов.

РАЗДЕЛ 10. Оценка рыночной стоимости объекта оценки

10.1. Анализ наиболее эффективного использования

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики, и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет, и какие строения находятся на нем на дату оценки.



Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

- Законодательная разрешенность - соответствие юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
- физическая осуществимость – характеристики объекта (размер и форма земельного участка, строения, транспортная доступность и т. д.), должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
- финансовая обоснованность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечивать чистый доход собственнику;
- максимальная эффективность – максимизация чистого дохода либо достижение максимальной стоимости объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа:

во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наилучшего и наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объект недвижимости в случае снижения эффективности его использования может изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

После проведения анализа использования земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский, сельское поселение Луневское, учитывая местоположение, инженерные коммуникации и тип застройки окружения, оценщик пришел к выводу о том, что наиболее экономически выгодным, эффективным и возможным является использование участков под строительство административно-бытовых зданий.

Объект недвижимости, расположенный на земельных участках является торгово-развлекательным центром, имеющим в наличии выгодное расположение на 1-й линии проспекта, подъездным путем, стоянкой, необходимые коммуникации и площади.

Таким образом, оценщик пришел к выводу о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки в его прямом функциональном назначении, в качестве административно-бытового.

10.2. Выбор методов оценки

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость оцениваемых объектов тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для оцениваемых объектов, так и общего характера.

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

Затратный подход

Предоставленные документы, идентифицирующие технические характеристики здания, позволяют применить данный подход в рамках метода сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1).

Сравнительный подход

Для поиска информации по сделкам с объектами недвижимости и предложениям о продаже Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: информационно-аналитические сайты по недвижимости: www.knightfrank.ru, www.colliers.ru, www.praedium.ru, www.blackwood.ru, www.realtor.ru, www.irr.ru, www.cian.ru, <https://www.avito.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.roszem.ru/>, интернет-сайты агентств недвижимости www.miel.ru, www.mian.ru, www.incom.ru, а так же база недвижимости Winner.

Анализ вышеуказанных источников показал, что отсутствует достаточное количество предложений на продажу аналогичных объекту оценки зданий в районах, ближайших к местоположению объекта оценки. Однако, присутствует достаточное количество аналогов для

оцениваемого земельного участка.

Таким образом, Оценщик применял сравнительный подход к оценке, только для расчета рыночной стоимости земельного участка.

Доходный подход

«Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки» (ФСО-1, п. 13).

При применении доходного подхода оценка рыночной стоимости недвижимости основывается на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни (с учетом времени их поступления и связанного с этим риска), в стоимость. Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость.

Оценщики решили не использовать доходный подход, поскольку невозможно определить структуру доходов и расходов для оцениваемого объекта недвижимости, а так же проанализировав вышеуказанные источники, не было выявлено достаточного количества предложений по аренде аналогичных объекту оценки зданий.

Согласование результатов

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

10.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Определение рыночной права долгосрочной аренды стоимости земельных участков

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. В результате анализа предложений по продаже земельных участков в Московской области, Оценщиком было выявлено 3 объекта, наиболее сопоставимых с объектами оценки. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 8. Описание объектов-аналогов

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к зданию (объекту недвижимости)	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Категория земель	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
6	Разрешенное использование	Для размещения свободной экономической зоны	для производственной деятельности	под складское строительство	для строительства и размещения складского комплекса
7	Местоположение объекта недвижимости	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково	Московская область, Солнечногорский район, пос. Лунево	Московская область, Солнечногорский район, пос. Лунево
8	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв.м	4 112,0	5 000,0	3 500,0	3 500,0
9	Наличие (отсутствие) электроэнергии	Есть	Есть	Есть	Есть
10	Наличие (отсутствие) газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет
11	Наличие (отсутствие) водоснабжения	Есть	Есть	Есть	Есть
12	Наличие (отсутствие) канализации	Есть	Есть	Есть	Есть
13	Наличие (отсутствие) ж/д тупика	Нет	Нет	Нет	Нет
14	Цена предложения объекта	-	16 340 575,00	10 000 000,00	9 000 000,00
15	Цена предложения объекта за 1 кв.м	-	3 268,00	2 857,00	2 571,00
16	Источник информации	Данные предоставленные Заказчиком	http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/6000910/	http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/2680697/	http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/2616031/
17	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015

Наиболее типичной единицей сравнения является стоимость одного квадратного метра общей площади объекта. Таким образом, в своих расчетах Оценщик использует в качестве единицы сравнения стоимость одного квадратного метра общей площади объекта. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице.

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка общей площадью 4112 кв. м

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения, руб.	-	16 340 575	10 000 000	9 000 000
3	Цена предложения, руб./кв.м	-	3 268,00	2 857,00	2 571,00
4	Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на передаваемые имущественные права, %	-	-18,60%	-18,60%	-18,60%
	Скорректированная цена объекта, руб./кв.м	-	2 660	2 326	2 093
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	-	2 660	2 326	2 093
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	-	2 660	2 326	2 093
7	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	-	2 421	2 116	1 904
8	Дата предложения	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
	Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	-	2 421	2 116	1 904
9	Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково	Московская область, Солнечногорский район, пос. Лунево	Московская область, Солнечногорский район, пос. Лунево
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		2 421	2 116	1 904
10	Категория земель	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
	Корректировка на категорию земель, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		2 421	2 116	1 904
11	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения свободной экономической зоны	для производственной деятельности	под складское строительство	для строительства и размещения складского комплекса
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		2 421	2 116	1 904
12	Общая площадь земельного участка, кв.м	4 112,00	5 000,00	3 500,00	3 500,00
	Корректировка на общую площадь, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		2 421	2 116	1 904
13	Наличие (отсутствие) электроэнергии	Есть	Есть	Есть	Есть
	Корректировка на наличие (отсутствие) электроэнергии, %		0,00%	0,00%	0,00%
14	Наличие (отсутствие) газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка на Наличие (отсутствие) газоснабжения, %		0,00%	0,00%	0,00%
15	Наличие (отсутствие) водоснабжения	Есть	Есть	Есть	Есть
	Корректировка на наличие (отсутствие) водоснабжения, %		0,00%	0,00%	0,00%
16	Наличие (отсутствие) канализации	Есть	Есть	Есть	Есть
	Корректировка на наличие (отсутствие) канализации, %		0,00%	0,00%	0,00%
17	Общая корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		2 421	2 116	1 904
18	Наличие (отсутствие) ж/д тупика	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка на наличие (отсутствие) ж/д тупика, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		2 421	2 116	1 904
19	Показатель совокупной корректировки		27,60%	27,60%	27,60%

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Коэффициент соответствия оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,62	3,62	3,62
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		33,33%	33,33%	33,33%
20	Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв.м				2 147
Рыночная стоимость передаваемых прав на земельный участок, руб./кв.м					2 147
Общая площадь земельного участка, кв.м					4 112,00
Рыночная стоимость передаваемых прав на земельный участок, руб.					8 828 464
Официальный курс ЦБ на дату оценки, руб./долл. США					65,36
Рыночная стоимость передаваемых прав на земельный участок, долл. США					135 070

Источник: данные агентств недвижимости г. Москвы, расчеты Оценщика

Проверка результата на точность определялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению скорректированной цены. Результат считается точным, если коэффициент вариации составляет $\leq 30\%$. Расчет выполнен в среде MS Excel. Результат удовлетворяет критерию точности, т.к. коэффициент вариации составляет 7,62%. Таким образом, выбранные объекты-аналоги можно использовать при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	ср	2 147
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	67 355
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	259,5
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$	V	12,09%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене аренды n-ого аналога.
 2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам.
 3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.
- Таким образом, веса определяются по формуле:

$$e_n = d / c_n, \text{ где:}$$

$d = c_1 + c_2 + \dots + c_n$ - сумма величин обратных отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене продажи n-ого аналога;

$c_n = 1 / (a_n / b_n * 100)$ – величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене продажи n-ого аналога;

b_n - первоначальная цена продажи n-ого аналога;

$a_n = f_{n1} + f_{n2} + \dots + f_{nk}$ - сумма абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу;

f_{nk} - абсолютная величина корректировок по n-ому аналогу;

k - количество корректировок.

Таким образом, чем меньше общая величина корректировок, вносимых в цену аренды объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога.

Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости аренды для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода с учетом вышеописанных корректировок представлен в следующей таблице.

Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

1) Состав передаваемых прав

Для земельных участков в составе объекта оценки производится оценка рыночной стоимости права долгосрочной аренды. Так как объекты-аналоги использованные при проведении расчетов представлены к продаже с правом собственности, потребовалась корректировка на вид передаваемых прав. Величина корректировки установлена в размере 18,6% на основании Сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015. – 110 с., стр. 41.

2) Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

3) Условия продажи (предложения)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки. Данные о каких-либо специальных условиях сделок отсутствуют, поэтому можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях.

4) Дата предложения

Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цена объектов-аналогов представлена по состоянию на Июль 2015 г. По данному фактору корректировка не проводилась.

5) Корректировка на уторговывание (перевод цены предложения в цену сделки).

Для земельных участков в составе объекта оценки производится оценка рыночной стоимости права долгосрочной аренды. Так как объекты-аналоги использованные при проведении расчетов представлены к продаже с правом собственности, потребовалась корректировка на вид передаваемых прав. Величина корректировки установлена в размере 9,0% (0,91) на основании издания «Справочник оценщика недвижимости» Том 3 под редакцией Лейфера Л. А., 2014 г.

Корректировка применялась для объектов-аналогов, представители собственников которых подтвердили возможность проведения торга в ходе телефонного разговора.

6) Корректировка на местоположение

Местоположение объектов-аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки: окружающая застройка, инфраструктура, удаленность от транспортных развязок и станций метро имеют схожие характеристики, корректировка на местоположение не проводилась.

7) Корректировка на категорию земель.

Корректировка не применялась, так как все объекты-аналоги располагают возможностью использования под объекты коммерческого назначения.

8) Корректировка на разрешенное использование.

Корректировка не применялась, так как все объекты-аналоги располагают возможностью использования под объекты коммерческого назначения.

9) Корректировка на площадь земельного участка.

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. Объектами сравнения являются участки различной площади.

Корректировка на площадь определялась на основании корреляционно-регрессионной зависимости изменения цены 1 кв.м. земельного участка от его размера.

Величина корректировки установлена на основании издания «Справочник оценщика недвижимости» Том 3 под редакцией Лейфера Л. А., 2014 г.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

10) Корректировка на коммуникации.

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельных участков. По данным анализа рынка по сегментированию земельных участков, проведенного Инвестиционно-строительным холдингом RODEX GROUP (<http://www.rodexgroup.ru>), размер корректировки на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций может составлять процентные величины от стоимости земли, приведенные в таблице ниже.

Таблица 11. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций

Наименование	Размер корректировки, %	Среднее значение корректировки для перехода от аналога не имеющего коммуникаций, %	Среднее значение корректировки для перехода от аналога имеющего коммуникации, %
Электроснабжение	15-25	20,00%	-16,67%
Газоснабжение	15-25	20,00%	-16,67%
Водоснабжение	5-15	10,00%	-9,09%
Канализация	5-15	10,00%	-9,09%

Источник: http://issledovanie.ru/index.php?dir=show_issl&idx=131

10.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Определение затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)

Расчет методом сравнительной единицы затрат на замещение объекта оценки, с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® приведен в таблице ниже.

Алгоритм расчета затрат на замещение зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1).

Подбор объекта-аналога в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ® (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетной таблице результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость¹ 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.". В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ®), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (K_1)

Применяется для учета различий в затратах на строительство в регионе местоположения оцениваемого объекта, от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Так как объект оценки находится в Московской области, данный коэффициент составил величину 1,00.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_2)

Применяется для учета различий в затратах на строительство в регионе, где находится оцениваемый объект от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Так как объект оценки находится в Московской области, данный коэффициент составляет величину 1,00.

Регионально - экономический коэффициент (K_3)

Коэффициент на регионально-экономические различия, определяется в соответствии с рекомендациями соответствующего сборника КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» (в данном случае $K_{\text{рег.-экон.}} = 1,0$);

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K_4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблицах ниже.

¹Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

Таблица 12. Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме оцениваемого объекта и аналога

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	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 – 2,00	0,93

Источник: СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" на 01.01.2011 г.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K_5)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

КС-4

И 01.01.2011 - 01.01.2014 = 0,971 – индекс изменения цен на строительно-монтажные работы в период с «01» января 2011 года по «01» января 2014 г. (КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 86, стр. 43).

И 01.01.2014 - дата оценки = 0,976 – индекс изменения цен на строительно-монтажные работы в период с «01» января 2014 года по дату оценки (КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 90, стр. 39).

Корректирующий коэффициент на учет прибыли предпринимателя (K_5)

Величина коэффициента прибыли предпринимателя установлена на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» под редакцией кандидата технических наук Л.А. Лейфера, 2014 г. (с. 111). Корректировка составила 16%

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	14%	13%	15%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	18%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	18%	20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	16%	15%	17%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	11%	12%
4.1 Кварты (многоквартирные жилые дома)	19%	18%	21%
5.1 Базы отдыха	14%	13%	16%

Результатом последовательного применения рассмотренных корректировок к установленной справочной стоимости сравнительной единицы подобранного аналога является стоимость сравнительной единицы объекта на дату оценки, признаваемая как затраты на замещение сравнительной единицы (в расчетных таблицах данные значения представлены в столбце "Затраты на воспроизводство (замещение) сравнительной единицы на дату оценки, руб.").

Таким образом, расчет затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) производится по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times V_{зд}(S_{зд}),$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение, руб.;

Сб – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

K₁ – регионально-климатические поправки;

K₂ – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K₃ – регионально - экономический коэффициент;

K₄ – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K₅ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки (19.08.2015 г.);

V_{зд}(S_{зд}) – количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Порядок определения затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнительной единицы по справочникам КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) показан в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет затрат на замещение здания методом сравнительной единицы по справочнику КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)

Наименование показателя	Значение	
Наименование основного средства	Административное здание	Бытовые помещения
Общая площадь, кв. м	263,2	68,5
Строительный объем, куб. м	844	215
Этажность здания	2	1
Материал стен	2х сторонний металл с утеплителем	Металлический каркас с утеплителем
Источник информации	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" на 01.01.2011 г.	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" на 01.01.2011 г.
Код по справочнику	03.08.030	03.08.030
Дата источника	01.01.2011	01.01.2011
Сравнительная единица (кв. м, м, шт., км, куб. м)	кв. м	кв. м
Количество сравнительных единиц аналога, площадь, кв. м	300	300
Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Москвы, руб.	4411	4411
Соотношение объема или площади объекта оценки /объема или площади аналога	0,88	0,23
Количество строительных единиц оцениваемого объекта	844	215
Регионально-климатические поправки (K1)	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K2)	1,000	1,000
Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K3)	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K4)	1,000	1,220
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K5)	0,948	0,948
Прибыль предпринимателя	1,16	1,16
Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.	4 851	5 918
Затраты на замещение на дату оценки, без учета износа и НДС, руб.	4 094 244	1 272 370

Источник: расчеты Оценщика

Расчет выявленных видов износа

1) Определение величины накопленного износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания.

В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости. В зависимости от причин вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ; функциональный износ; износ внешнего воздействия.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким же параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. Общая величина накопленного износа рассчитывается как сумма физического, функционального и внешнего износа. Величина общего накопленного износа объекта оценки определяется по формуле:

$$I_n = (1 - (1 - I_f) * (1 - I_m) * (1 - I_v)) * 100\% , \text{ где:}$$

- I_n – накопленный износ, %;
- I_f – физический износ, в долях;
- I_m – функциональный износ, в долях;
- I_v – внешний износ, в долях.

2) Определение величины физического износа

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Определение физического износа объекта методом срока жизни

Данный метод использовался при определении физического износа зданий и сооружений, затраты на замещение (воспроизводство) которых были определены методом сравнительной единицы, расчет производился по формуле:

$$I_{\text{физ}} = XВ/СПС \times 100\%,$$

где:

- $XВ$ – хронологический возраст, лет;
- $СПС$ – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы по классам конструктивных систем представлен ниже.

Определение сроков полезного использования оцениваемого имущества согласно делению на подклассы (виды)								
№ подкласса	Наименование класса	Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall & Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
3.6	Здания	Здания	КС-6			35	40	38

Определение величины функционального (морального) износа

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустрашимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Для данного оцениваемого здания нецелесообразно применять моральный износ и соответственно его величина составляет **Им=0%**

Определение величины экономического (внешнего) износа

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

Для данного оцениваемого здания нецелесообразно применять моральный износ и соответственно его величина составляет **Им=0%**

Таблица 14. Расчет затрат на замещение объекта оценки с учетом износа

ID	Наименование основного средства	Затраты на замещение на дату оценки без учета НДС, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ (метод срока жизни), %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Итоговая рыночная стоимость на дату оценки, без учета НДС, руб.
1	Административное здание	4 094 244	16	38	42,11%	0,00%	0,00%	42,11%	2 370 158
2	Бытовые помещения	1 272 370	16	38	42,11%	0,00%	0,00%	42,11%	736 575

Источник: расчеты Оценщика

РАЗДЕЛ 11. Согласование результатов

Для определения рыночной стоимости каждого из оцениваемых объектов недвижимости использовался только один подход, соответственно согласование не проводилось.

РАЗДЕЛ 12. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наиболее вероятная величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на «22» июля 2015 г. составляет:

14 083 532 (Четырнадцать миллионов восемьдесят три тысячи пятьсот тридцать два) рубля с учетом НДС

11 935 197 (Одиннадцать миллионов девятьсот тридцать пять тысяч сто девяносто семь) рублей, без учета НДС

Таблица 10. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Административное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 263,6 кв.м, инв. № 291:083-21750, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3	2 370 158	2 796 786
Бытовые помещения, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв.м, инв. № 291:083-21751, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка №3 склад	736 575	869 158
Право аренды земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенное использование: для размещения свободной экономической зоны; площадью 4112 кв.м., кадастровый № 50:09:0060812:123, адрес: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812	8 828 464	10 417 588

Настоящее сопроводительное письмо предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в настоящем Отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, в данном Отчете.

ООО «ЦЕНТР КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ – 2000» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

Оценку выполнил и подготовил _____ (С.Ю. Костин)
отчет оценщик(и)

Отчет утвердил руководитель _____ (С.Ю. Костин)

РАЗДЕЛ 13. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщик должен произвести 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, проанализированных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена информация, необходимая для проведения оценки стоимости объекта оценки. Оценщик принял при оценке ряд допущений и ограничивающих условий (см. п. 4 Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

РАЗДЕЛ 14. Заявление оценщика

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Отчет составлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №405-ФЗ от 29 июля 1998 года;
- Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256;
- Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255;
- Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254;
- Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

РАЗДЕЛ 15. Список используемой литературы

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва "Финансы и статистика" 2002 г.
4. Черняк А.В. "Оценка городской недвижимости", М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., ДЕЛО, 1997г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
11. Рутгайзер В. М., Дронова Н. Д., Еленева Ю. Я. и др. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. - М.: ДЕЛО, 1998.
12. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY".
13. Сборник "Индексы цен в строительстве", Ко-Инвест.
14. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный Закон №405-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
4. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254;
7. Федеральные стандарты оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

РАЗДЕЛ 16. Приложения
Приложение 1. Фотографии объекта оценки



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.

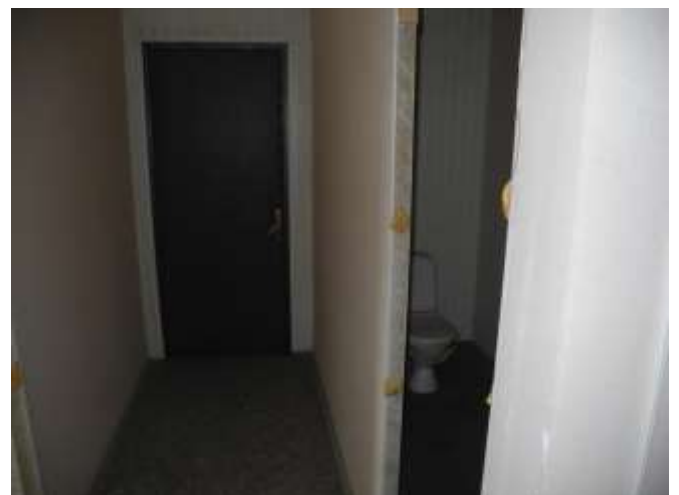


Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.

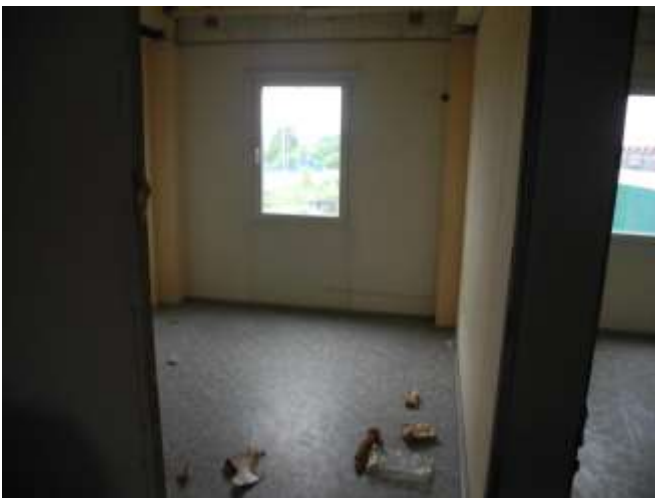


Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.

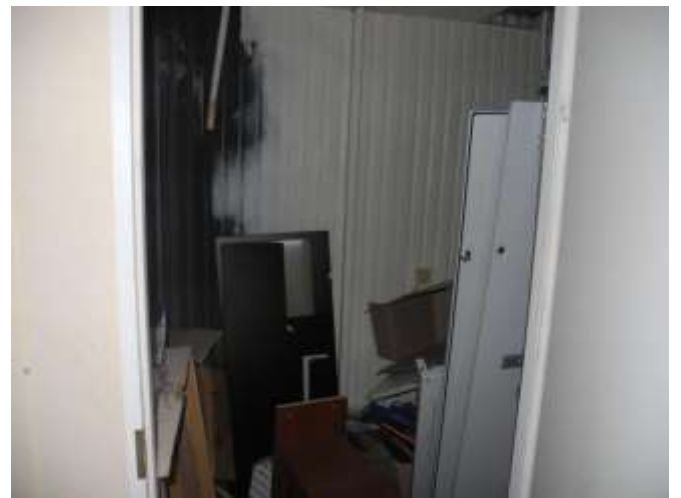


Фото 22.



Фото 23.

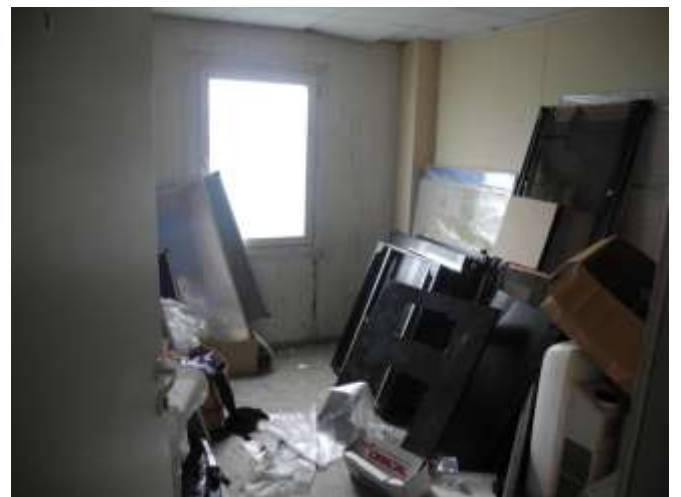


Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.

Приложение 2. Копии интернет-страниц и коммерческих предложений

<http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/6000910/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a 0.5-hectare industrial plot in Solnechnogorsk, Moscow region. The price is 250,000 USD or 17,002,325 RUB. The plot is located near the Leninskoye Shosse and is suitable for industrial or warehouse use. The listing includes a map, contact information for the agent 'НАШ ДОМ', and a detailed description of the plot's location and potential. There are also promotional banners for other real estate offers.

участок 0,5 га
Московская область, Солнечногорский район, д. Полярково
Ближайшее шоссе 18 км до МКАД
250 000 \$ – 17 002 325 руб.
Общая информация:
Тип земли: пром. назначения
Представитель: НАШ ДОМ Участник акции
Судьям/степени предлагаю Вашему вниманию участок промышленного назначения 0,5 Га из массива 18,3537 Га, расположенный в 18 км по Ленинградскому шоссе от влн д. Полярково Солнечногорского района. Межуем от 30 сот. Категория-земли промышленности, РВН- для производственной деятельности. Цель использования- промышленно-складской комплекс. Коммуникации- по границе земельного участка. Земельные участки имеют круглогодичные подъездные пути. В 3-х км от земельных участков ведется строительство новой скоростной дороги Москва – Санкт-Петербург. Рядом ведется строительство новых промышленных объектов. Собственность, 3 500 - 5 000 дол./сотка от места межевания и площади. Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Телефоны: **+7 916 037-10-60**
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожелать выкуп

СКИДКИ НА КОТТЕДЖИ БИЗНЕС-КЛАССА
Жилый поселок, единая архитектура, вокруг лес, тиша, безлюдно. Все коммуникации, газ, охрана. Открыты продажи 2-ой очереди! Коттеджи от 5,9 млн руб.

Дом в КП «Княжий Бор»

<http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/2680697/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a 35-sotka residential plot in Solnechnogorsk, Moscow region. The price is 10,000,000 RUB. The plot is located near the Lunovo settlement and is suitable for residential construction. The listing includes a map, contact information for the agent 'МОСТ', and a detailed description of the plot's location and potential. There are also promotional banners for other real estate offers.

участок 35 сот.
Московская область, Солнечногорский район, пос. Луново
Ближайшее шоссе 17 км до МКАД
10 000 000 руб.
Общая информация:
Тип земли: пром. назначения
Представитель: МОСТ Участник акции
Земельный участок в собственности. Правильной формы. В прямой видимости жилые дома. Вид, назначения на данный момент - под складское строительство (вид назначения можно поменять по желанию) коммуникации есть, дорога для подъезда большегрузов есть. Торг при встрече.

Телефоны: **+7 495 961-41-73**
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожелать выкуп

СКИДКИ НА КОТТЕДЖИ БИЗНЕС-КЛАССА
Жилый поселок, единая архитектура, вокруг лес, тиша, безлюдно. Все коммуникации, газ, охрана. Открыты продажи 2-ой очереди! Коттеджи от 5,9 млн руб.

Новостройки в Раменском от УИТ
Ипотека 11,4%. Квартиры от 1,79 млн руб. Скидка 5%!
Учтены 11,4% Квартиры от 1,79 млн

<http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/2616031/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a plot of land (участок) in Lunovo, Moscow region, with an area of 35 сот. (3500 sqm). The price is listed as 9,000,000 rubles. The listing includes a map showing the location near Lunovo, a description of the plot, and contact information for the seller.

участок 35 сот.
Московская область, Солнечногорский район, пос. Луново
Ленинградское шоссе 13 км до МКАД

9 000 000 руб.

Общая информация:
Тип земли: **пром. назначения**

Представитель: **частный маклер** Участник акции

Продается земельный участок по Ленинградскому шоссе в районе пос. Луново, 16 км от МКАД, площадь 35 соток. Промышленного назначения, для строительства и размещения складского комплекса. Категория земли населенных пунктов. Участок ровный, открытый, обработан, сделан водосток. Асфальтированный подъезд. Электричество по границе. Возможность подключения до 350 кВт. Мощности. В собственности.

Телефоны: **+7 925 820-33-65**

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на CIAN.ru

комментарий пожелания купить

Самое на Коттеджи Бизнес-класса
Жилый поселок, идеальная инфраструктура, вокруг лес, тепло, безопасно. Все коммуникации, газ, охрана. Открыты продажи 2-ой очереди! Коттеджи от 5,9 млн руб.

«Лесные озера»
Комфортный поселок бизнес-класса под Сергиевым Посадом. Дома под ключ. Коммуникации, асфальт, Дороги, охрана.

Приложение 3. Документы Оценщика

Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Консалтинга и Оценки-2000"
(полное наименование создаваемого юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Центр Консалтинга и Оценки-2000"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

«29» «сентября» «2004» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

1	0	4	7	7	9	6	7	2	5	3	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве

Олисова Т.И.
(подпись, ФИО)

серия 77 № 007021193
МП



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Костин Сергей Юрьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4611 № 104973, выдан 15.07.2010г.
ТП в мкр. Ухтомского ОУФМС России по Московской обл. в Люберецком р-не
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 11 » февраля 2008г., регистрационный № 003581
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 13 » февраля 2014 года.

Президент  С.А. Табакова

0016746 *



ДОГОВОР (ПОЛИС)
№ 930-165-14-37

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Россия, г. Москва

23 сентября 2014 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 17 сентября 2014 г. (далее по тексту именуемого «Заявление»), «Правил страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые))» № 165 от 23 декабря 2010 г. (в редакции, утвержденной 27 февраля 2014 г.), далее по тексту именуемых «Правила страхования № 165».

Настоящий Полис является Договором страхования, Правила страхования № 165 прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

СТРАХОВЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах»

Лицензия С № 0977 50 от 07 декабря 2009 г.

Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

ИНН: 5027089703

ОГРН: 1025003213641

Расч. счет: 40701 810 9 0000 0007 079 в ГПБ (ОАО) г. Москва

Корр. счет: 30101 810 2 0000 0000 823, БИК: 044525823

Адрес для корреспонденции: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр консалтинга и оценки - 2000»

Место нахождения: 127591, Москва, Керамический проезд, д.53/1

ИНН: 7713538862

ОГРН: 1047796725393

Расч. счет: 40702810500000000999 в ООО КБ «Местный кредит»,

Корр. счет: 30101810900000000428, БИК: 044585428

Адрес для корреспонденции: 127591, Москва, Керамический проезд, д.53/1

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Проведение оценки в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности согласно условиям договоров на проведение оценки, заключаемым между Страхователем и заказчиками Страхователя.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

Начало: 26 сентября 2014 г.

Окончание: 25 сентября 2017 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является предъявление Страхователем требования о возмещении убытков, причиненных третьим лицам вследствие ошибки и/или упущения Страхователем в ходе осуществления

www.RGS.ru

Застрахованной деятельности, повлекшей нарушение договора на проведение оценки или причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии, что:

– требование (требования) о возмещении причиненных убытков было впервые предъявлено в течение срока страхования;

ошибка (упущение) Страхователя, в связи с которой предъявлено требование, была совершена не ранее ретроактивной даты;

Датой совершения ошибки (упущения) считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, датой оценки), то есть, дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

– у Страхователя наступила в силу закона обязанность возместить убытки, причиненные третьим лицам, в связи с ошибкой (упущением) Страхователя.

Требование считается впервые предъявленным, независимо от сроков совершения последующих юридических процедур, связанных с возмещением ущерба, в момент, когда Страхователем, либо Страховщиком впервые получено письменное извещение о предъявлении получившему также извещение требования (в расчет принимается более ранний момент времени).

Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении всех условий Правил страхования № 165 в отношении событий, являющихся страховым случаем.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА

01 сентября 2009 г.

СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

Общая страховая сумма по Полису составляет **150 000 000,00 рублей**.

Лимит возмещения вреда по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям по риску наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки составляет **5 000 000,00 рублей**.

Лимит возмещения вреда по одному страховому случаю по риску наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности составляет **150 000 000,00 рублей**.

ФРАНШИЗА:

Франшиза не применяется.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

Страховая премия по Полису составляет **210 000,00 рублей** и подлежит уплате Страхователем в рассрочку в следующем порядке:

1-й платеж (взнос) в размере **70 000,00 рублей** подлежит оплате по 03 октября 2014 г. включительно.

2-й платеж (взнос) в размере **70 000,00 рублей** подлежит оплате по 26 сентября 2015 г. включительно.

3-й платеж (взнос) в размере **70 000,00 рублей** подлежит оплате по 26 сентября 2016 г. включительно.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает получения счета на оплату платежей (взносов) страховой премии.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, лимиты ответственности, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в рублях РФ.

Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях и обстоятельствах, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем обстоятельства, подтверждающих причинение вреда третьим лицам; предъявление требований о возмещении вреда; уведомление о намерении предъявить такие требования.
2. Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами страхования № 165 и действующим законодательством РФ. В случае расхождений между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 165 преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.

Полис № 930-165-14-37

2

Центр страхования ответственности ООО «Росгосстрах»
Контактное лицо: Андрей Безгребельный
телефон: 8 (495) 783-24-24 доб. 093-2067
e-mail: andrey_bezgrebelnyy@rgs.ru

3. Помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165, не могут считаться страховым случаем по настоящему Полису события, вызванные ошибкой и /или упущением лица, не являющегося штатным сотрудником Страхователя.
4. В случае если убыток является возмещаемым по настоящему договору и также является возмещаемым по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится сверх сумм страховых выплат, осуществленных или подлежащих осуществлению по соответствующему договору страхования ответственности оценщика.
В целях настоящего договора под оценщиком понимается физическое лицо, соответствующее требованиям к оценщикам, установленным законодательством Российской Федерации и состоящее со Страхователем в трудовых отношениях.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛЯЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:

Существенно влияющими на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, считаются следующие обстоятельства (помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165):

1. Увеличение количества оценщиков – работников Страхователя, при котором общее количество оценщиков – сотрудников Страхователя превышает 4 (четыре) человека;
2. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг;
3. Превышение размера начисленной Страхователем выручки по договорам на проведение оценки в течение календарного года сверх суммы 13 000 000,00 (Тринадцать миллионов) рублей.
4. Наём Страхователем на работу оценщика с профессиональным стажем менее 3 (трех) лет по профилю занимаемой у Страхователя должности.
5. Наём Страхователем на работу оценщика, в отношении действий которого ранее предъявлялись претензии третьими лицами о возмещении вреда, вызванного его ошибками / упущениями.
6. Получение Страхователем предписаний контролирующих органов.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Правила страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые)) № 165.
2. Заявление Страхователя от 17 сентября 2014 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил страхования № 165.

ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ООО «Росгосстрах»

М.П. Вице-президент
Колесников Николай Юрьевич
Доверенность № 1257-Джк от 02 сентября 2013 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Центр консалтинга и оценки - 2000»

М.П. Генеральный директор
Костин Сергей Юрьевич

Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – сотрудников Страхователя) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения Договора страхования.

Центр
Консалтинга и
Оценки-2000"
М.П. Костин Сергей Юрьевич

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено
в Единый Диспетчерский Центр ООО «Росгосстрах»:
8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Полис № 930-165-14-37

3

Центр страхования ответственности ООО «Росгосстрах»
Контактное лицо: Андрей Безгребельный
телефон: Е (495) 793-24-24 доб. 093-2087
e-mail: andrey_bezgrebelnyy@rgs.ru

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № 930-134-14-82 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«31» июля 2014 г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя начальника отдела прямого страхования ответственности Центра страхования ответственности Эняевой Г.В., действующей на основании Доверенности № 1291-Дхк от 16.08.2012 г., с одной стороны, и Костин Сергей Юрьевич, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту – «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 31.07.2014 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.4. В соответствие с п. 3.5.1 Правил, действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в период с 01 сентября 2010 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.
4.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

14 500,00 (Четырнадцать тысяч пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА:

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 «28» августа 2014 г. по 23 часа 59 минут «27» августа 2015 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полуса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее 28.08.2014 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от 31.07.2014 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА Возобновление договора 930-134-12-11 от 27.08.2012 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, а в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя  /Костин С.Ю./

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

ООО «Росгосстрах»

Адрес регистрации: 140002, Московская область,
г.Люберцы, ул. Парковая д.3.

Почтовый адрес: 121059, г.Москва, ул.Киевская, д.7.

Банковские реквизиты: р/с 4070181090000007079 в

ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823

БИК 044525823. ИНН 5027089703, КПП 997950001.

Заместитель начальника

Отдела прямого страхования ответственности

Центра страхования ответственности

 /Зныева Г.В./

Доверенность №1291/Вх от 16.08.2012 г.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

Костин С.Ю.

Адрес местонахождения: 127521, г.Москва,
Керамический проезд, д. 53/1.

Паспортные данные: 4611№104973

выдан 15.07.2010г. ТП в мкр. Ухтомского ОУФМС

Роскии по Московской обл. в Люберецком р-не.

 /Костин С.Ю./

Уведомление (звонки) Страховщику по телефону может быть предоставлено
в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха.

☎ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 593474

Настоящий диплом выдан

Сергею Юрьевичу Аостину

в том, что он(а) с 01 ноября 2008 по 03 октября 2008 года прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО

Государственный университет управления

по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 октября 08 удостоверяет право (соответствие квалификации) Аостина

Сергея Юрьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва

МРОТ Голосов, 1994.

Диплом является государственными документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер НМ-0103



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Костину Сергею Сергеевичу

в том, что он(а) с 15 мая 2010 г. до 15 мая 2010 г. повысил(а) свою квалификацию в (на) ГОУ ВПО «Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского» по направлению «Специальность «Информационные технологии и системы управления» и специальности «Информационные технологии» на 104 часа (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
<u>Итоговый экзамен</u>		<u>отлично</u>

Проведен(а) студентами нет (подпись)
 Руководитель программы нет (подпись)
 Руководитель центра нет (подпись)
 М.П. (подпись)
 М.П. (подпись)



Город Москва 2010 год

4/09 Форма 01/05

Свидетельство является официальным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1111-380

Приложение 4. Копии документов, предоставленных Заказчиком


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-АВ № 190419, дата выдачи 09.08.2011;
серия 50-АД № 600707, дата выдачи 15.11.2012

Дата выдачи: "05" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 04.05.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛТЕХ", ИНН: 5047101236, ОГРН: 1085047448474, дата гос. регистрации: 12.12.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №13 по Московской области, КПП: 504701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Химки, мкр-н Подрезково, ул.Комсомольская, д.16

Вид права: Собственность

Объект права: Бытовые помещения, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 68,5 кв. м, инв.№ 291:083-21751, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д.Дубровки, терминальный комплекс площадка № 3 склад

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:15586

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" августа 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-09/057/2011-292

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор _____ (подпись)



50-АК 044618


РФ



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-АВ № 190418, дата выдачи 09.08.2011;
серия 50-АД № 600699, дата выдачи 15.11.2012

Дата выдачи:

"05" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 04.05.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛТЕХ", ИНН: 5047101236, ОГРН: 1085047448474, дата гос. регистрации: 12.12.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №13 по Московской области, КПП: 504701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Химки, мкр-н Подрезково, ул.Комсомольская, д.16

Вид права: Собственность

Объект права: Административное здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 263,6 кв. м, инв.№ 291:083-21750, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д.Дубровка, терминальный комплексе, площадка №3

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:15587

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" августа 2011 года сделана запись регистрации № 50:50-09/057/2011-291

Регистратор

Нуриков Ю. М.



50-АК 044619

РФ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" ноября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1884526

КШ.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0060812:123	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0060812				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 50:09:0060812:73	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 22.03.2010		
7					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Лунинское, д. Дубровка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812				
9	Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения				
10	Разрешенное использование: для размещения свободной экономической зоны				
11	Площадь: 4112 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 3829464.48				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: 50:09:0060812:123, 50:09:0060812:124			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:09:0060812:73			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			

И.о. начальника Солнечногорского отдела
(полное наименование должности)



В. В. Скворцова
(полное имя, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"14" ноября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1884526

КПЗ

1		Кадастровый номер: 50:09:0060812.123		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
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			
1	—	весь	Ипотека	Коммерческий банк "РОСЭНЕРГОБАНК" (закрытое акционерное общество)			
2	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество "Компания развития Свободной экономической зоны Солнечногорск-Шереметьево" (ОАО "Шереметьево")			
3	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ЛТЕХ"			

И.о. начальника Солнечногорского отдела
(наименование должности)

М.П.


(подпись)

В. В. Скворцова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"14" ноября 2014 г. № МО-14/3В-18843/26

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:09:0060812:123 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
					
4					
5	Масштаб 1:1000				



В. В. Саварнова
(инициал, фамилия)

И.о. начальника Солнечногорского отдела
(наименование должности)

**ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 2011- 03**

г. Солнечногорск

«10» февраля 2011 г.

Открытое акционерное общество «Компания развития свободной экономической зоны «Солнечногорск-Шереметьево», именуемое в дальнейшем – «Арендодатель», зарегистрированное Московской областной регистрационной палатой 07.07.1999 г, номер государственной регистрационной записи – 50:09:00705, ОГРН 1035008853769 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 50 номер 004151312, выдано 04.02.2003 г. Инспекцией МНС России по г. Солнечногорску Московской области), ИНН 5044008422, КПП 504401001, находящееся по адресу: 141580, Московская область, территория Свободной экономической зоны «ШЕРРИЗОН», стр. 1 , в лице Генерального директора Лыникова Валерия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «КРАЭЛ Сервис», именуемое в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве 04.06.2008г. ,ОГРН 1087746711920 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за государственным регистрационным номером 7097748114589, выдано 19.11.2009г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве), ИНН 7733658717, КПП 773301001, находящееся по адресу: 125371, г.Москва, Волоколамское шоссе, д.116, стр.3, офис 304, в лице Генерального директора Крапоткиной Елены Павловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые "Стороны", заключили настоящий договор («Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в субаренду земельный участок площадью 4112 (Четыре тысячи сто двенадцать) квадратных метров, из земель не разграниченной государственной собственности, с кадастровым номером 50:09:0060812:123 (предыдущий кадастровый номер 50:09:0060812:73) с местоположением: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе деревни Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812, категория земель – «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», разрешенное использование – «под размещение свободной экономической зоны» в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка – выписке из государственного кадастра недвижимости от 22.03.2010 г. № 5009/202/10-1338, являющегося неотъемлемым приложением настоящего Договора.

1.2. Цель заключения настоящего Договора: размещение на данном участке офисно-складского комплекса с автомобильной стоянкой.

1.3 Полномочия Арендодателя на передачу земельного участка в субаренду Арендатору подтверждается договором аренды земельного участка № № 965 от 10 декабря 2007 г. и Дополнительным соглашением № 1 от 9 ноября 2010 г., заключенных между Арендодателем и Администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области.

1.4. Арендодатель утрачивает право временного владения и пользования земельным участком на весь срок действия настоящего Договора.

1.5. Арендодатель гарантирует, что земельный участок не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в субаренду не сдан, не обременен иным образом.

2. СРОК СУБАРЕНДЫ

2.1. Земельный участок передается Арендодателем и принимаются Арендатором в субаренду с «10» февраля 2011 г. по «09» декабря 2056 г.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ СУБАРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер субарендной платы за земельный участок определяется в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Субарендная плата за пользование земельным участком вносится Арендатором авансом ежеквартально равными долями не позднее пятнадцатого числа первого месяца каждого отчетного квартала, начиная с момента вступления Договора в силу.

3.3. Субарендная плата начисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Земельного участка. Первый платеж вносится за период с начала срока субаренды до конца текущего квартала в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания указанного акта. Исполнением обязательства по внесению субарендной платы является зачисление денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет. Арендатор предоставляет Арендодателю надлежаще заверенную копию платежного документа, подтверждающего факт оплаты с отметкой банка об исполнении в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного документа.

3.4. Субарендная плата за временное владение и пользование земельным участком с даты подписания настоящего Договора Сторонами до момента государственной регистрации настоящего Договора, уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора.

3.5. Если ни одна из Сторон не уведомляет другую о прекращении действия Договора в связи с истечением его срока, то Договор считается расторгнутым с даты окончания срока действия Договора, указанного в п. 2.1 настоящего Договора.

3.6. Субарендная плата выплачивается в рублевом эквиваленте по официальному обменному курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий оплате, и включает в себя все налоги и сборы, взимаемые в соответствии с действующим российским законодательством.

3.7. По истечении первого года срока действия Договора субарендная плата может быть увеличена в первый день первого квартала каждого последующего года в течение срока действия Договора прямо пропорционально:

- Любым увеличением суммы налогов на арендную плату, выплачиваемым Арендодателем федеральным или муниципальным властям в результате изменений в действующем налоговом или ином законодательстве Российской Федерации, которые имели место со времени предыдущей выплаты субарендной платы, при условии, что такое увеличение не превысит 2% в год; или
- Любому процентному увеличению годовой инфляции, выраженной в долларах США, имеющей место в Российской Федерации; каковой показатель инфляции будет подтвержден официально опубликованными ко времени предыдущей выплаты субарендной платы данными РосКомстата РФ либо иного официального статистического органа Российской Федерации.

3.8. Помимо п. 3.7 настоящего Договора, размер субарендной платы также подлежит пересмотру в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.9. За исключением положений пп. 3.7 и 3.8 настоящего Договора субарендная плата не подлежит более каким-либо увеличениям за оставшуюся часть 49 лет срока действия Договора.

3.10. По отдельной письменной договоренности между Сторонами субарендная плата может вноситься авансом за год или иной срок, в каковом случае Арендодатель предоставляет Арендатору скидку на субарендную плату за согласованный между Сторонами период.

3.11. За нарушение сроков внесения субарендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,05 % за каждый день просрочки от суммы платежей за истекший расчетный период. Началом применения данной санкции считается день, следующий за последним днем срока платежа.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Передать Арендатору земельный участок не позднее десяти дней с даты вступления Договора в силу по акту сдачи-приемки. Указанный акт подписывается уполномоченными представителями Сторон, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

4.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству Российской Федерации.

4.1.3. Своевременно оплачивать арендную плату по договору аренды земельного участка № 965 от 10 декабря 2007 г. и Дополнительным соглашением № 1 от 9 ноября 2010 г.;

4.1.4. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию земельным участком и не осуществлять действий, которые могут

привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями уполномоченных государственных или муниципальных органов или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего Договора нормативными актами Российской Федерации, Московской области и Солнечногорского муниципального района.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Использовать полученный в субаренду земельный участок в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.2. настоящего Договора и принадлежностью к установленной категории земли.

4.2.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю субарендную плату, установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налог на добавленную стоимость.

4.2.4. Не допускать действий, противоречащих законодательству Российской Федерации, Московской области и нормативным актам Солнечногорского муниципального района, приводящих к ухудшению качественных характеристик субарендуемого земельного участка, экологической обстановки на субарендуемом земельном участке и прилегающих территориях в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2.5. Соблюдать специально установленный режим использования земель в соответствии с законодательством Российской Федерации, Московской области и Солнечногорского муниципального округа.

4.2.6. Не нарушать права других землепользователей, а также порядок пользования водным, лесными и другими природными объектами и ресурсами.

4.2.7. Освоение земельного участка производить в соответствии с разрешительной и проектной документацией, утвержденной соответствующими службами. Производить необходимые согласования с соответствующими службами в случаях строительства объектов недвижимости на субарендованном земельном участке.

4.2.8. Заключить договор на вывоз ТБО с организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности и обеспечить своевременный вывоз бытовых отходов. Содержать земельный участок и прилегающую к нему в радиусе 15 метров территорию, а также подъездные пути в надлежащем санитарном состоянии.

4.2.9. Возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки и в результате своей хозяйственной деятельности.

4.2.10. Обеспечить Арендодателю, Администрации Солнечногорского муниципального района, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на земельный участок.

4.2.11. В случае изменения реквизитов Арендатора (включая ИНН, КПП, почтовый адрес, контактный телефон или иное) в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об произошедших изменениях.

4.2.12. Не позднее, чем за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и в случае его досрочного освобождения.

4.2.13. По истечении срока Договора вернуть земельный участок Арендодателю по акту сдачи-приемки в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии и качестве не хуже первоначального.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. На беспрепятственный доступ на земельный участок с целью осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.3.2. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной земельного участка Арендатором.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора при нарушении Арендатором условий настоящего Договора, в том числе, при невнесении субарендной платы более чем двух раз подряд.

4.3.4. Вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства.

4.3.5. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором на земельном участке с нарушением действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

4.3.6. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Московской области и Солнечногорского муниципального округа.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. Использовать земельный участок только в соответствии с его целевым назначением, условиями его предоставления и принадлежностью к установленной категории земли.

4.4.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор субаренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 1 месяц до истечения срока действия Договора.

4.4.3. В установленном законом порядке расторгнуть Договор в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем его обязательств, предусмотренных пп. 1.1.-1.7. или 4.1. настоящего Договора, если это привело к существенному ограничению права пользования Арендатора земельным участком или его частью. А также в случае, если переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон с подписанием дополнительного соглашения о расторжении Договора

Арендодателем и Арендатором. При намерении расторгнуть Договор Сторона уведомляет об этом письменно за один месяц до предполагаемой даты расторжения Договора.

5.2. Настоящий Договор прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

5.3. Кроме указанных в пункте 5.2. случаев настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке в следующих случаях:

5.3.1 использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;

5.3.2 Неустранение совершенного умышленного земельного правонарушения;

5.3.3 Неиспользование земельного участка в течение 6 последовательных месяцев, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

5.3.4 Неуплата субарендной платы в сроки, установленные Договором, более двух раз подряд.

5.3.5. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

5.4. Расторжение Договора по основаниям, изложенным в пп. 5.3.1.-5.3.5. настоящего Договора осуществляется по требованию Арендодателя, о чем он письменно за 30 дней до даты расторжения извещает Арендатора.

5.5. Досрочное расторжение Договора по п. 5.3.4. не освобождает Арендатора от внесения арендной платы за фактическое пользование земельным участком.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. При возникновении форс-мажорных обстоятельств каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств в течение 6 месяцев подряд, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Права и обязанности сторон по настоящему Договору возникают с даты регистрации Договора в Комитете по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области.

7.2. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора действительны при условии, что они оформлены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами в форме дополнительного соглашения, за исключением изменения субарендной платы, предусмотренного настоящим Договором.

7.3. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в

соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый экземпляр Договора находится у Арендодателя, второй – у Арендатора, третий – в Комитете по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 Выплата субарендной платы и условия ее пересмотра

Приложение № 2 Акт сдачи-приема земельного участка

Приложение № 3 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 10.08.2010 № 50009/205/10-781.

Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной
ответственностью «КРАЭЛ
Сервис»

Адрес: 125371, г.Москва,
Волоколамское шоссе, д.116, стр.3,
офис 304

Телефон: +7 (495) 542-89-47

Факс: +7 (495) 490-32-73

ИНН /КПП 7733658717 / 773301001

р/с 40702810300000005290 в ОАО КБ

"СДМ-БАНК" г.Москва

к/с 30101810600000000685

БИК 044583685

ОКПО 86527509

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Открытое акционерное общество
«Компания развития свободной
экономической зоны «Солнечногорск-
Шереметьево»,

Адрес: 141580, Московская область, территория
свободной экономической зоны «ШЕРРИЗОН»,
стр. 1

Телефон: +7 (495) 739-44-91

Факс: +7 (495) 739-44-89

ИНН 5044008422

Р/с 40702810840190101610

в Клинском ОСБ № 2563 «Сбербанка России»

К/с 30101810400000000025

БИК 044525225

ОКПО 18179206

/Е.П. КРАПОТКИНА /

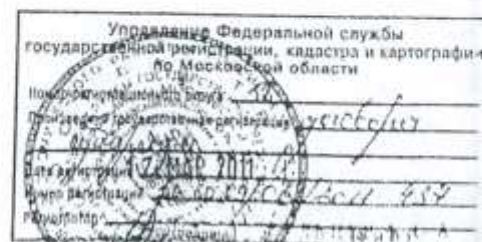
/В.С. ЛЫННИК/



2011 года



2011 года



Приложение № 1
к Договору субаренды
земельного участка № 2011-03
от 10 февраля 2011 г.

Выплата субарендной платы и
условия ее пересмотра

В течении срока субаренды арендная плата составляет 2,5 (Два) доллара пятьдесят центов США за один квадратный метр в год, без учета НДС.

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной
ответственностью «КРАЭЛ
Сервис»

Адрес: 125371, г.Москва,
Волоколамское шоссе, д.116, стр.3,
офис 304
Телефон: +7 (495) 542-89-47
Факс: +7 (495) 490-32-73
ИНН /КПП 7733658717 / 773301001
р/с 40702810300000005290 в ОАО КБ
"СДМ-БАНК» г .Москва
к/с 30101810600000000685
БИК 044583685
ОКПО 86527509

/Е.П. КРАПОТКИНА /



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Открытое акционерное общество
«Компания развития свободной
экономической зоны «Солнечногорск-
Шереметьево»,

Адрес: 141580, Московская область, территория
свободной экономической зоны «ШЕРРИЗОН»,
стр. 1
Телефон: +7 (495) 739-44-91
Факс: +7 (495) 739-44-89
ИНН 5044008422
Р/с 40702810840190101610
в Клинском ОСБ № 2563 «Сбербанка России»
К/с 30101810400000000025
БИК 044525225
ОКПО 18179206

/В.С. ЛЫННИК/

10 февраля 2011 года
М.п.

Приложение № 2
к Договору субаренды
земельного участка № 2011-03
от 10 февраля 2011 г.

**АКТ СДАЧИ-ПРИЕМА
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

г. Солнечногорск
Московской области

«10» февраля 2011 г.

Арендодатель - Открытое акционерное общество «Компания развития свободной экономической зоны «Солнечногорск-Шереметьево», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», зарегистрированное Московской областной регистрационной палатой 07.07.1999 г, номер государственной регистрационной записи – 50:09:00705, ОГРН 1035008853769 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 50 номер 004151312, выдано 04.02.2003 г. Инспекцией МНС России по г. Солнечногорску Московской области), ИНН 5044008422, КПП 504401001, находящееся по адресу: 141580, Московская область, территория Свободной экономической зоны «ШЕРРИЗОН», стр. 1, в лице Генерального директора Лыникова Валерия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «КРАЭЛ Сервис», именуемое в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве 04.06.2008г., ОГРН 1087746711920 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за государственным регистрационным номером 7097748114589, выдано 19.11.2009г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве), ИНН 7733658717, КПП 773301001, находящееся по адресу: 125371, г.Москва, Волоколамское шоссе, д.116, стр.3, офис 304, в лице Генерального директора Крапоткиной Елены Павловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые "Стороны", составили настоящий акт о нижеследующем:

В соответствии с договором субаренды земельного участка № 2011-03 от 10 февраля 2011 г. («Договор») Арендодатель передает Арендатором во временное владение и пользование на праве субаренды:

земельный участок площадью 4112 (Четыре тысячи сто двенадцать) квадратных метров, из земель не разграниченной государственной собственности, с кадастровым номером 50:09:0060812:123 (предыдущий кадастровый номер 50:09:0060812:73) с местоположением: Московская область, Солнечногорский

район, сельское поселение Луневское, в районе деревни Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812, категория земель – «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», разрешенное использование – «под размещение свободной экономической зоны» в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка – выписке из государственного кадастра недвижимости от 22.03.2010 г. № 5009/202/10-1338, являющегося неотъемлемым приложением настоящего Договора.

Земельный участок пригоден для использования по его целевому назначению (п. 1.2 Договора) согласно условиям Договора. Претензий со стороны Арендатора не имеется.

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «КРАЭЛ Сервис»

Адрес: 125371, г.Москва,
Волоколамское шоссе, д.116, стр.3,
офис 304
Телефон: +7 (495) 542-89-47
Факс: +7 (495) 490-32-73
ИНН /КПП 7733658717 / 773301001
р/с 40702810300000005290 в ОАО КБ
"СДМ-БАНК" г.Москва
к/с 30101810600000000685
БИК 044583685
ОКПО 86527509

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Открытое акционерное общество
«Компания развития свободной
экономической зоны «Солнечногорск-
Шереметьево»,

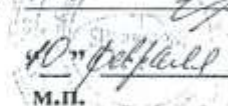
Адрес: 141580, Московская область, территория
свободной экономической зоны «ШЕРРИЗОН»,
стр. 1
Телефон: +7 (495) 739-44-91
Факс: +7 (495) 739-44-89
ИНН 5044008422
Р/с 40702810840190101610
в Клинском ОСБ № 2563 «Сбербанк России»
К/с 30101810400000000025
БИК 044525225
ОКПО 18179206

/Е.П. КРАПОТКИНА /



30.06.2011 года

/В.С. ЛЫННИК/



30.06.2011 года

М.П.

КОПИЯ

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

Солнечногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

СПРАВКА
об инвентаризационной стоимости
объекта недвижимости

Настоящая справка подготовлена в соответствии с перечнем документов:

(указать документы, на основании которых объект недвижимости поставлен на первичный государственный технический учет)

по состоянию на 05 октября 2012 г.
(дата ввода объекта в эксплуатацию)

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1.	Общие сведения об объекте:	
1.1.	вид объекта	сооружение
1.2.	присвоенный объекту инвентарный номер	291.083-21750
1.3.	наименование объекта	Административное здание
2.	Адрес (местоположение) объекта:	
	субъект Российской Федерации	Московская область
	район	---
	муниципальное образование	тип --- наименование ---
	населенный пункт	тип --- наименование ---
	улица (проспект, переулок и т.д.)	тип --- наименование ---
	номер дома	---
	номер корпуса	---
	номер строения	---
	номер помещения (квартиры)	---
	иное описание местоположения	Солнечногорский р-н, сельское поселение Луневское, деревня Дубровка, терминальный комплекс, площадка №3
3.	Общая площадь (кв.м)	263,2
4.	Инвентаризационная стоимость (руб.)	12818,00
5.	Примечания	

Дата выдачи:
16 октября 2012 г.



Руководитель комплексной
производственной группы
Солнечногорского филиала ГУП
МО "МОБТИ"

Наименование должности и подпись лица,
уполномоченного на выдачу сведений


подпись _____ ФИО Н. Ф. Драчова




а. Хисин

КОПИЯ

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

Солнечногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

СПРАВКА
об инвентаризационной стоимости
объекта недвижимости

Настоящая справка подготовлена в соответствии с перечнем документов:

(указать документы, на основании которых объект недвижимости поставлен на первичный государственный технический учет)

по состоянию на 05 октября 2012 г.
(дата ввода объекта в эксплуатацию)

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1.	Общие сведения об объекте:	
1.1.	вид объекта	сооружение
1.2.	присвоенный объекту инвентарный номер	291:083-21751
1.3.	наименование объекта	Бытовые помещения
2.	Адрес (местоположение) объекта:	
	субъект Российской Федерации	Московская область
	район	---
	муниципальное образование	тип --- наименование ---
	населенный пункт	тип --- наименование ---
	улица (проспект, переулок и т.д.)	тип --- наименование ---
	номер дома	---
	номер корпуса	---
	номер строения	---
	номер помещения (квартиры)	---
	иное описание местоположения	Солнечногорский р-н, сельское поселение Луневское, деревня Дубровка, терминальный комплекс площадка № 3 склад
3.	Общая площадь (кв.м)	68,5
4.	Инвентаризационная стоимость (руб.)	81138,00
5.	Примечания	

Дата выдачи
16 октября 2012 г.



Руководитель комплексной
производственной группы
Солнечногорского филиала ГУП
МО "МОБТИ"

Наименование должности и подпись лица,
уполномоченного на выдачу сведений

Н. Ф. Драчнова

подпись

ФИО



Договор купли-продажи недвижимого имущества

Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район
Четвертое мая две тысячи одиннадцатого года

Мы, гр. Российской Федерации **ЛЕВИН ВЛАДИМИР АРОНОВИЧ**, 17.09.1957 года рождения, место рождения город Москва, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 04 № 655120, выдан паспортным столом № 1 ОВД района Хорошево-Мневники гор. Москвы 11.12.2002 года, код подразделения 772-092, зарегистрированный по адресу: город Москва, улица Берзарина, дом 19, корпус 1, квартира 14, именуемый в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛТЕХ – Подъемные Технологии», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 13 по Московской области 12.12.2008г., ОГРН 1085047448474 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за государственным регистрационным номером 2105047120836, выдано 30.07.2010г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 13 по Московской области) ИНН 5047101236, КПП 504701001, находящееся по адресу: 141431 Московская область, г. Химки, микрорайон Подрезково, ул. Комсомольская, д. 16, в лице Генерального директора Мальвинского Михаила Владимировича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, вместе именуемые "Стороны",

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно и без принуждения, заключили настоящий Договор в простой письменной форме о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продает, а ПОКУПАТЕЛЬ покупает на условиях, указанных в настоящем договоре, принадлежащее по праву собственности Левину Владимиру Ароновичу следующее недвижимое имущество:

- **Административное здание**, назначение: нежилое, 2-х этажный, общая площадь 263,6 (двести шестьдесят три целых шесть десятых) кв.м., инв. № 291:083-21750, лит. А, находящееся по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс, площадка № 3. Условный номер: 50:09:06:00946:001;

- **Бытовые помещения**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 (шестьдесят восемь целых пять десятых) кв.м., инв. № 291:083-21751, лит. А, находящиеся по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Дубровки, терминальный комплекс площадка № 3 склад. Условный номер: 50:09:06:00946:005.

2. Указанное **Административное здание** принадлежит ПРОДАВЦУ по праву собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 21.11.2008г., дата регистрации 24.03.2009г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области за № 50-50-09/099/2008-059, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50-НГН450140, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 марта 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-09/099/2008/059. Условный номер: 50:09:06:00946:001.

2.1. Указанные **Бытовые помещения** принадлежат ПРОДАВЦУ по праву собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 21.11.2008г., дата регистрации 24.03.2009г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области за № 50-50-09/099/2008-060, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50-НГН450141, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 марта 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-09/099/2008/060. Условный номер: 50:09:06:00946:005.

3. По согласованию СТОРОН продажная стоимость указанного недвижимого имущества составляет 1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей, из которых:

- стоимость Административного здания составляет – 1 000 000 (Один миллион) рублей
- стоимость Бытовых помещений составляет 800 000 (Восемьсот тысяч) рублей.

Указанную сумму ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает ПРОДАВЦУ не позднее 31 мая 2011 г.

4. Настоящий договор отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые были сделаны сторонами в отношении предмета договора в устной и/или письменной форме до заключения настоящего договора.

5. СТОРОНЫ гарантируют, что до заключения настоящего договора вышеуказанные помещения никому другому не обещаны, не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом или запрещением не стоят, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных условиях.

6. Договор может быть расторгнут по взаимному согласению сторон до момента исполнения договора. В случае исполнения договора его расторжение возможно только в судебном порядке.

7. Договор считается исполненным при условии выполнения сторонами следующих обязательств:

- передачи ПОКУПАТЕЛЕМ указанной в договоре суммы за приобретаемое недвижимое имущество;

- передачи недвижимого имущества ПРОДАВЦОМ по подписанному сторонами Акту передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

8. В случае расторжения настоящего договора до исполнения обязательств каждая из сторон возвращает другой все полученное по сделке.

9. Право собственности на указанное недвижимое имущество возникает у ПОКУПАТЕЛЯ с момента регистрации настоящего договора и перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

10. Стороны подтверждают, что им понятны смысл и содержание сделки, её последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского Кодекса РФ: 131 – «Государственная регистрация недвижимости», 157 – «Сделки, совершенные под условием», 161 – «Сделки, совершаемые в простой письменной форме», 164 – «Государственная регистрация сделок», 166-181 – о недействительности сделок, 209 – «Содержание права собственности», 223 – «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», 421 – «Свобода договора», 432 – «Основные положения о заключении договора», 433 – «Момент заключения договора», 434 – «Форма договора», 450 – «Основания изменения и расторжения договора», 451 – «Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств», 452 – «Порядок изменения и расторжения договора», 453 – «Последствия изменения и расторжения договора», 454 – «Договор купли-продажи», 460 – «Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц», 549 – 551 – государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость, 552 – «Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости», 556 – «Передача недвижимости», 557 – «Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества», ». Требования статей Семейного кодекса РФ: 34 – «Совместная собственность супругов», 35 – «Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов», содержание статьи 35 Земельного кодекса РФ – «Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение».

11. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области, по одному экземпляру выдается ПРОДАВЦУ и ПОКУПАТЕЛЮ.

12. Настоящий договор и переход права собственности согласно статье 131 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

13. Расходы по регистрации настоящего договора несет ПОКУПАТЕЛЬ.

Продавец:

Левин Владимир Аронович

паспорт серия 45 04 № 655120, выдан паспортным столом № 1 ОВД района Хорошево-Мневники гор. Москвы 11.12.2002 года, код подразделения 772-092

Адрес прописки: 123585, г. Москва, улица Берзарина, дом 19, корпус 1, кв. 14

р/с 42306810900001000001 в КБ «СДМ-Банк» (ОАО) г. Москва

к/с 30101810600000000685 в отделении №1 Московского ГТУ Банка России

БИК 044583685 *л/с 42306810700000004318*

Левин Владимир Аронович / В.А. Левин/

Покупатель:

ООО «ЛТЕХ – Подъемные Технологии»

Адрес: 141431 Московская область, г. Химки, микрорайон Подрезково, улица Комсомольская, д. 16

Телефон: 967-65-88

ИНН/КПП 5047101236/504701001

Расчетный счет 40702810400460000418

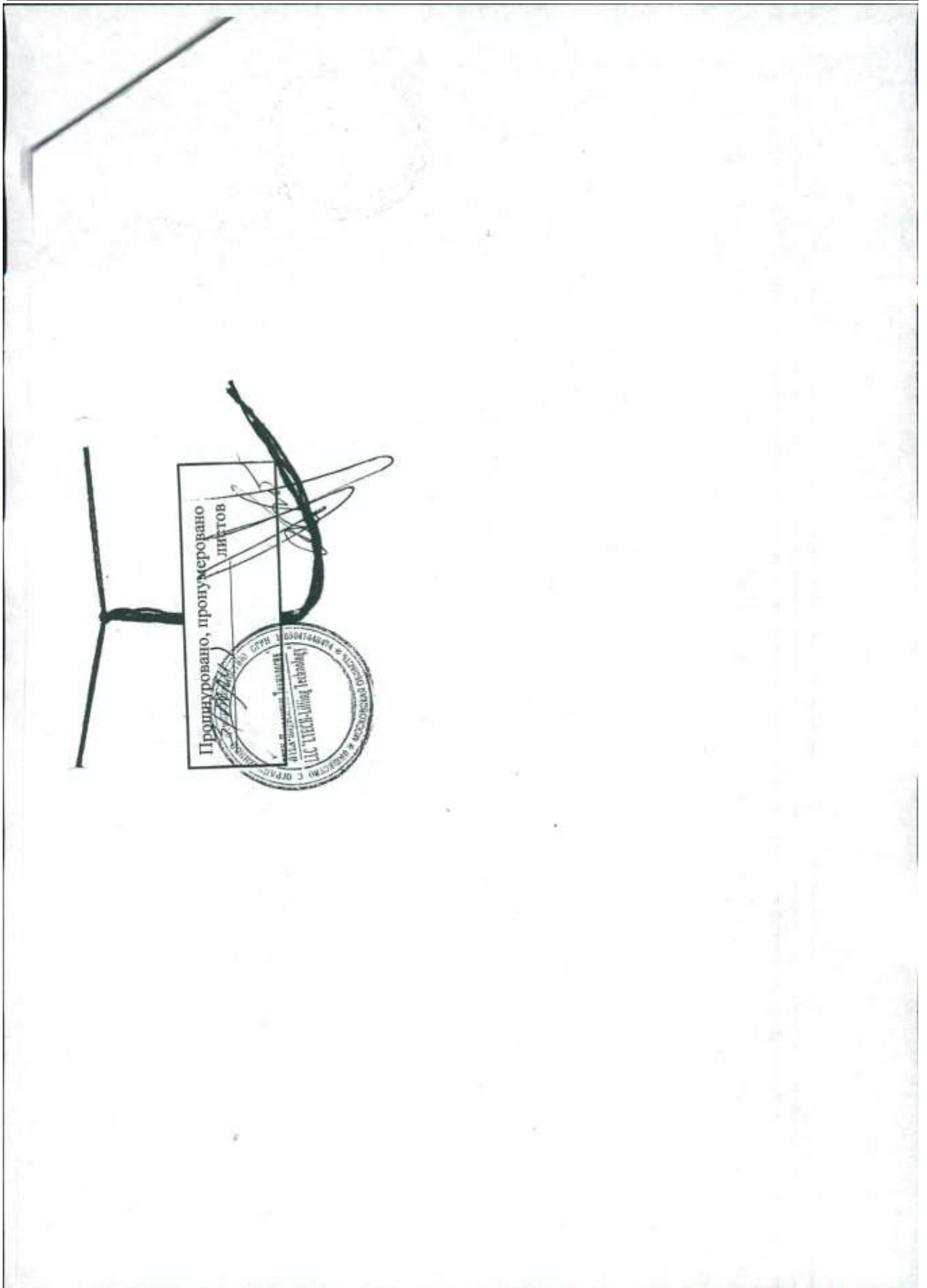
в ОАО «ОТП» Банк г. Москва

к/с 30101810000000000311

Генеральный директор

М.В. Мальвинский/





КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Бытовые помещения

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	Солнечногорский р-н, сельское поселение Луневское, деревня Дубровка, терминальный комплекс площадка № 3 склад	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	291:083-21751	

Технический паспорт составлен по состоянию на 05 октября 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Солнечногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Солнечногорского филиала ГУП МО "МОБТИ" Н. Ф. Драчнова	

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 М 1:2000	
6	6. План объекта М 1:500	
7	7. Планы этажей здания М 1:100	5
8	8. Экспликация к плану этажей здания	6
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7



3. Общие сведения о здании

Наименование Бытовые помещения

Год завершения строительства 1999

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен металлический каркас с утеплителем

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 215 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 68,5 кв.м

Площадь застройки 71,8 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)

3.4. Примечание



стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 октября 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A	основное строение	1999		

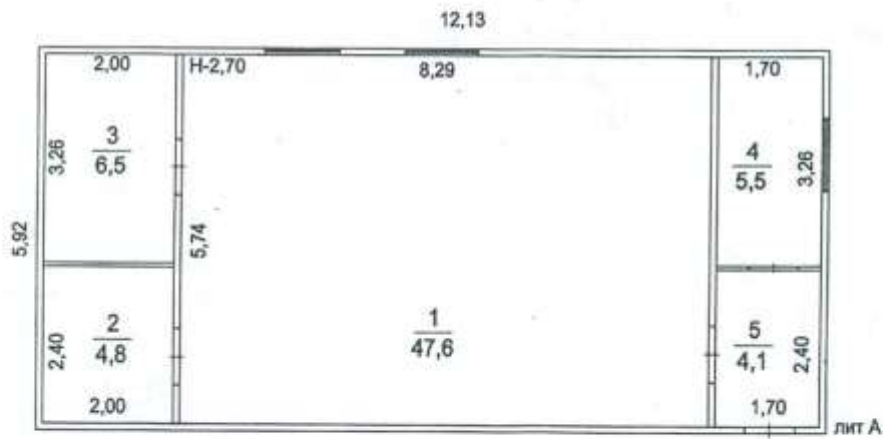
стр. 4

4

7. План этажа здания

М 1:100

Лист 1 Всего листов 1

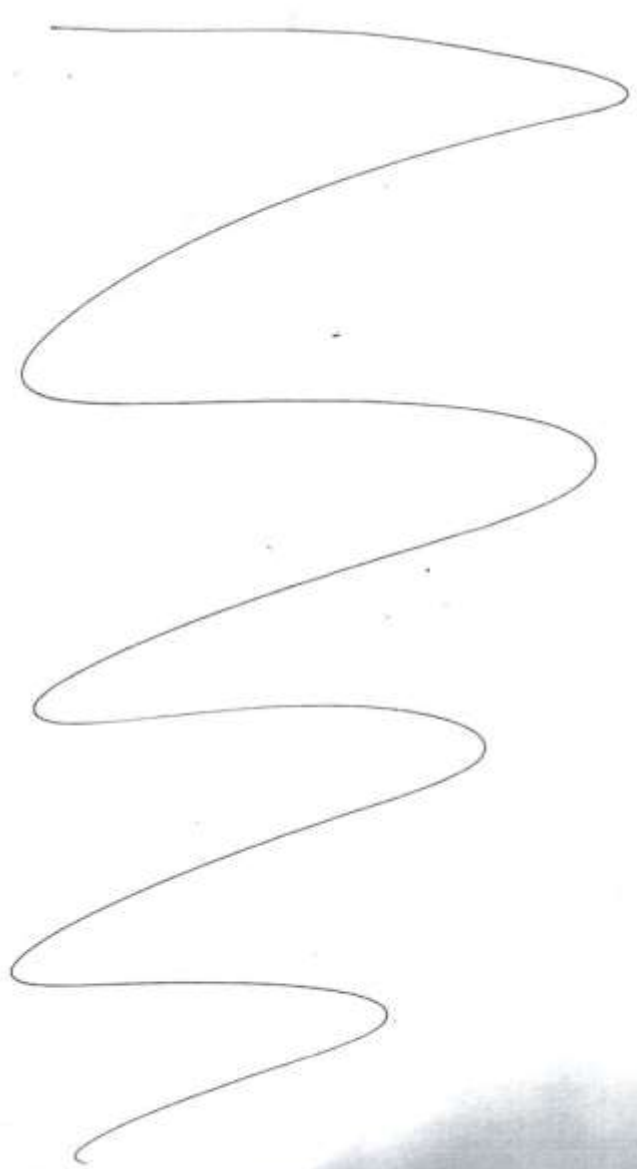


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Н. Н. Акимова		Н. Ф. Драчнова	

5

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1	1	1	бытовое	47,6	2,70	
А			2	бытовое	4,8		
А			3	бытовое	6,5		
А			4	бытовое	5,5		
А			5	бытовое	4,1		
<i>Всего:</i>					68,5		



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО ЛТЕХ-Подъемные Технологии	собственность	Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09 августа 2011г., Бланк 50 АВ №190419 Кадастровый (или условный) номер 50:09:06:00946:005, основание: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 04.05.2011	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Л. Н. Акимово		Н. Ф. Драчнова	

КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Административное здание

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	Солнечногорский р-н, сельское поселение Луневское, деревня Дубровка, терминальный комплекс, площадка №3	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	291:083-21750	

Технический паспорт составлен по состоянию на 05 октября 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Солнечногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Солнечногорского филиала ГУП МО "МОБТИ" Н. Ф. Драчнова	

М. П.

М. П.



(Handwritten signature)

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	
2	2. Описание (состав) технического паспорта	1
3	3. Общие сведения	2
4	4. Состав объекта	3
5	5. Ситуационный план М 1:2000	4
6	6. План объекта М 1:500	
7	7. Планы этажей здания М 1:100	
8	8. Экспликация к плану этажей здания	5,6
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7
		8

стр. 2

2

3. Общие сведения о здании

наименование Административное здание
год завершения строительства 1999
год ввода в эксплуатацию ---
материал стен 2х сторонний металл с утеплителем
количество надземных этажей _____ Количество подземных этажей _____
строительный объем 844 куб.м
общая площадь здания по внутреннему обмеру 263,2 кв.м
площадь застройки 140,7 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)

3.4. Примечание



4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 октября 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1 999		

стр. 4

4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание

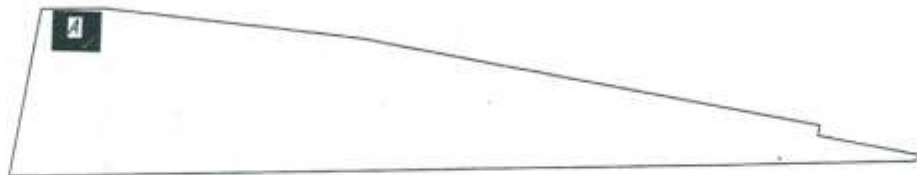
(тип объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

291:083-21751

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Земельные участки

■ - объект/объекты в кадастровом описании

— - объект/объекты границ земельного участка

Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы
Солнечногорского филиала ГУП МО «МОВИИ»



М. П. _____ (подпись)

Н. Ф. Драчнова

(инициалы, фамилия)

[Handwritten signature]

Пронум
и скреп
Нотариус



кк
Город Химки Московской обл., Российская Федерация
25 ОКТ 2012
Я, Резников Сергей Алексеевич, нотариус Химкинского
нотариального округа Московской области, свидетельствую
верность этой копии с подлинником документа. В последнем
подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных
исправлений или каких-либо особенностей нет.
Зарегистрировано в реестре за № 2-5302
Взыскано по тарифу 1150 руб
Нотариус



КОПИЯ

**ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 2011- 03**

г. Солнечногорск

«10» февраля 2011 г.

Открытое акционерное общество «Компания развития свободной экономической зоны «Солнечногорск-Шереметьево», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», зарегистрированное Московской областной регистрационной палатой 07.07.1999 г, номер государственной регистрационной записи – 50:09:00705, ОГРН 1035008853769 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 50 номер 004151312, выдано 04.02.2003 г. Инспекцией МНС России по г. Солнечногорску Московской области), ИНН 5044008422, КПП 504401001, находящееся по адресу: 141580, Московская область, территория Свободной экономической зоны «ШЕРРИЗОН», стр. 1, в лице Генерального директора Лынного Валерия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «КРАЭЛ Сервис», именуемое в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве 04.06.2008г., ОГРН 1087746711920 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за государственным регистрационным номером 7097748114589, выдано 19.11.2009г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве), ИНН 7733658717, КПП 773301001, находящееся по адресу: 125371, г.Москва, Волоколамское шоссе, д.116, стр.3, офис 304, в лице Генерального директора Крапоткиной Елены Павловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые "Стороны", заключили настоящий договор («Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в субаренду земельный участок площадью 4112 (Четыре тысячи сто двенадцать) квадратных метров, из земель не разграниченной государственной собственности, с кадастровым номером 50:09:0060812:123 (предыдущий кадастровый номер 50:09:0060812:73) с местоположением: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе деревни Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812, категория земель – «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», разрешенное использование – «под размещение свободной экономической зоны» в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка – выписке из государственного кадастра недвижимости от 22.03.2010 г. № 5009/202/10-1338, являющегося неотъемлемым приложением настоящего Договора.

1.2. Цель заключения настоящего Договора: размещение на данном участке офисно-складского комплекса с автомобильной стоянкой.

1.3 Полномочия Арендодателя на передачу земельного участка в субаренду Арендатору подтверждается договором аренды земельного участка № 965 от 10 декабря 2007 г. и Дополнительным соглашением № 1 от 9 ноября 2010 г., заключенных между Арендодателем и Администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области.

1.4. Арендодатель утрачивает право временного владения и пользования земельным участком на весь срок действия настоящего Договора.

1.5. Арендодатель гарантирует, что земельный участок не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в субаренду не сдан, не обременен иным образом.

2. СРОК СУБАРЕНДЫ

2.1. Земельный участок передается Арендодателем и принимаются Арендатором в субаренду с «10» февраля 2011 г. по «09» декабря 2056 г.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ СУБАРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер субарендной платы за земельный участок определяется в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Субарендная плата за пользование земельным участком вносится Арендатором авансом ежеквартально равными долями не позднее пятнадцатого числа первого месяца каждого отчетного квартала, начиная с момента вступления Договора в силу.

3.3. Субарендная плата начисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Земельного участка. Первый платеж вносится за период с начала срока субаренды до конца текущего квартала в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания указанного акта. Исполнением обязательства по внесению субарендной платы является зачисление денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет. Арендатор предоставляет Арендодателю надлежаще заверенную копию платежного документа, подтверждающего факт оплаты с отметкой банка об исполнении в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного документа.

3.4. Субарендная плата за временное владение и пользование земельным участком с даты подписания настоящего Договора Сторонами до момента государственной регистрации настоящего Договора, уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора.

3.5. Если ни одна из Сторон не уведомляет другую о прекращении действия Договора в связи с истечением его срока, то Договор считается расторгнутым с даты окончания срока действия Договора, указанного в п. 2.1 настоящего Договора.

3.6. Субарендная плата выплачивается в рублевом эквиваленте по официальному обменному курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий оплате, и включает в себя все налоги и сборы, взимаемые в соответствии с действующим российским законодательством.

2

3.7. По истечении первого года срока действия Договора субарендная плата может быть увеличена в первый день первого квартала каждого последующего года в течение срока действия Договора прямо пропорционально:

- Любым увеличением суммы налогов на арендную плату, выплачиваемым Арендодателем федеральным или муниципальным властям в результате изменений в действующем налоговом или ином законодательстве Российской Федерации, которые имели место со времени предыдущей выплаты субарендной платы, при условии, что такое увеличение не превысит 2% в год; или
- Любому процентному увеличению годовой инфляции, выраженной в долларах США, имеющей место в Российской Федерации; каковой показатель инфляции будет подтвержден официально опубликованными ко времени предыдущей выплаты субарендной платы данными РосКомстата РФ либо иного официального статистического органа Российской Федерации.

3.8. Помимо п. 3.7 настоящего Договора, размер субарендной платы также подлежит пересмотру в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.9. За исключением положений пп. 3.7 и 3.8 настоящего Договора субарендная плата не подлежит более каким-либо увеличениям за оставшуюся часть 49 лет срока действия Договора.

3.10. По отдельной письменной договоренности между Сторонами субарендная плата может вноситься авансом за год или иной срок, в каком случае Арендодатель предоставляет Арендатору скидку на субарендную плату за согласованный между Сторонами период.

3.11. За нарушение сроков внесения субарендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,05 % за каждый день просрочки от суммы платежей за истекший расчетный период. Началом применения данной санкции считается день, следующий за последним днем срока платежа.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Передать Арендатору земельный участок не позднее десяти дней с даты вступления Договора в силу по акту сдачи-приемки. Указанный акт подписывается уполномоченными представителями Сторон, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

4.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству Российской Федерации.

4.1.3. Своевременно оплачивать арендную плату по договору аренды земельного участка № 965 от 10 декабря 2007 г. и Дополнительным соглашением № 1 от 9 ноября 2010 г.;

4.1.4. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию земельным участком и не осуществлять действий, которые могут

3

привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями уполномоченных государственных или муниципальных органов или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего Договора нормативными актами Российской Федерации, Московской области и Солнечногорского муниципального района.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Использовать полученный в субаренду земельный участок в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.2. настоящего Договора и принадлежностью к установленной категории земли.

4.2.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю субарендную плату, установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налог на добавленную стоимость.

4.2.4. Не допускать действий, противоречащих законодательству Российской Федерации, Московской области и нормативным актам Солнечногорского муниципального района, приводящих к ухудшению качественных характеристик субарендуемого земельного участка, экологической обстановки на субарендуемом земельном участке и прилегающих территориях в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2.5. Соблюдать специально установленный режим использования земель в соответствии с законодательством Российской Федерации, Московской области и Солнечногорского муниципального округа.

4.2.6. Не нарушать права других землепользователей, а также порядок пользования водным, лесными и другими природными объектами и ресурсами.

4.2.7. Освоение земельного участка производить в соответствии с разрешительной и проектной документацией, утвержденной соответствующими службами. Производить необходимые согласования с соответствующими службами в случаях строительства объектов недвижимости на субарендованном земельном участке.

4.2.8. Заключить договор на вывоз ТБО с организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности и обеспечить своевременный вывоз бытовых отходов. Содержать земельный участок и прилегающую к нему в радиусе 15 метров территорию, а также подъездные пути в надлежащем санитарном состоянии.

4.2.9. Возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки и в результате своей хозяйственной деятельности.

4.2.10. Обеспечить Арендодателю, Администрации Солнечногорского муниципального района, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на земельный участок.

4.2.11. В случае изменения реквизитов Арендатора (включая ИНН, КПП, почтовый адрес, контактный телефон или иное) в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об произошедших изменениях.

4.2.12. Не позднее, чем за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и в случае его досрочного освобождения.

4.2.13. По истечении срока Договора вернуть земельный участок Арендодателю по акту сдачи-приемки в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии и качестве не хуже первоначального.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. На беспрепятственный доступ на земельный участок с целью осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.3.2. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной земельного участка Арендатором.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора при нарушении Арендатором условий настоящего Договора, в том числе, при невнесении субарендной платы более чем двух раз подряд.

4.3.4. Вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства.

4.3.5. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором на земельном участке с нарушением действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

4.3.6. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Московской области и Солнечногорского муниципального округа.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. Использовать земельный участок только в соответствии с его целевым назначением, условиями его предоставления и принадлежностью к установленной категории земли.

4.4.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор субаренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 1 месяц до истечения срока действия Договора.

4.4.3. В установленном законом порядке расторгнуть Договор в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем его обязательств, предусмотренных пп. 1.1.-1.7. или 4.1. настоящего Договора, если это привело к существенному ограничению права пользования Арендатора земельным участком или его частью. А также в случае, если переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон с подписанием дополнительного соглашения о расторжении Договора

5

Арендодателем и Арендатором. При намерении расторгнуть Договор Сторона уведомляет об этом письменно за один месяц до предполагаемой даты расторжения Договора.

5.2. Настоящий Договор прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

5.3. Кроме указанных в пункте 5.2. случаев настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке в следующих случаях:

5.3.1 использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;

5.3.2 Неустранение совершенного умышленного земельного правонарушения;

5.3.3 Неиспользование земельного участка в течение 6 последовательных месяцев, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

5.3.4 Неуплата субарендной платы в сроки, установленные Договором, более двух раз подряд.

5.3.5. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

5.4. Расторжение Договора по основаниям, изложенным в пп. 5.3.1.-5.3.5. настоящего Договора осуществляется по требованию Арендодателя, о чем он письменно за 30 дней до даты расторжения извещает Арендатора.

5.5. Досрочное расторжение Договора по п. 5.3.4. не освобождает Арендатора от внесения арендной платы за фактическое пользование земельным участком.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. При возникновении форс-мажорных обстоятельств каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств в течение 6 месяцев подряд, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Права и обязанности сторон по настоящему Договору возникают с даты регистрации Договора в Комитете по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области.

7.2. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора действительны при условии, что они оформлены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами в форме дополнительного соглашения, за исключением изменения субарендной платы, предусмотренного настоящим Договором.

7.3. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в

ответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, первый экземпляр Договора находится у арендодателя, второй – у Арендатора, третий – в Комитете по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 Выплата субарендной платы и условия ее пересмотра

Приложение № 2 Акт сдачи-приема земельного участка

Приложение № 3 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 10.08.2010 № 50009/205/10-781.

Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «КРАЭЛ Сервис»

Адрес: 125371, г. Москва, Молоколамское шоссе, д. 116, стр. 3, офис 304
Телефон: +7 (495) 542-89-47
Факс: +7 (495) 490-32-73
ИНН /КПП 7733658717 / 773301001
К/с 40702810300000005290 в ОАО КБ «СДМ-БАНК» г. Москва
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685
КОПО 86527509

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Открытое акционерное общество «Компания развития свободной экономической зоны «Солнечногорск-Шереметьево»,

Адрес: 141580, Московская область, территория свободной экономической зоны «ШЕРРИЗОН», стр. 1

Телефон: +7 (495) 739-44-91

Факс: +7 (495) 739-44-89

ИНН 5044008422

Р/с 40702810840190101610

в Клинском ОСБ № 2563 «Сбербанка России»

К/с 30101810400000000025

БИК 044525225

ОКПО 18179206


/Е.П. КРАПОТКИНА/
2011 года



/В.С. ЛЫННИК/
2011 года


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
№ регистрации документа	_____
Процедура государственной регистрации	_____
Дата регистрации	13.03.2011
№ регистрации документа	50/009/2011/001-437
Регистратор	ЕВГЕНИЙ ПЕВАСА



Приложение № 1
к Договору субаренды
земельного участка № 2011-03
от 10 февраля 2011 г.

**Выплата субарендной платы и
условия ее пересмотра**

В течении срока субаренды арендная плата составляет 2,5 (Два) доллара пятьдесят центов США за один квадратный метр в год, без учета НДС.

АРЕНДАТОР:
Общество с ограниченной
ответственностью «КРАЭЛ
Сервис»

Адрес: 125371, г.Москва,
Волоколамское шоссе, д.116, стр.3,
офис 304
Телефон: +7 (495) 542-89-47
Факс: +7 (495) 490-32-73
ИНН /КПП 7733658717 / 773301001
р/с 40702810300000005290 в ОАО КБ
"СДМ-БАНК" г.Москва
к/с 30101810600000000685
БИК 044583685
ОКПО 86527509

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Открытое акционерное общество
«Компания развития свободной
экономической зоны «Солнечногорск-
Шереметьево»,
Адрес: 141580, Московская область, территория
свободной экономической зоны «ШЕРРИЗОН»,
стр. 1
Телефон: +7 (495) 739-44-91
Факс: +7 (495) 739-44-89
ИНН 5044008422
Р/с 40702810840190101610
в Клинском ОСБ № 2563 «Сбербанка России»
К/с 30101810400000000025
БИК 044525225
ОКПО 18179206


/Е.П. КРАПОТКИНА /
2011 года
М.П.



/В.С. ЛЫННИК /
2011 года
М.П.


Приложение № 2
к Договору субаренды
земельного участка № 2011-03
от 10 февраля 2011 г.

**АКТ СДАЧИ-ПРИЕМА
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

г. Солнечногорск
Московской области

«10» февраля 2011 г.

Арендодатель - Открытое акционерное общество «Компания развития свободной экономической зоны «Солнечногорск-Шереметьево», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», зарегистрированное Московской областной регистрационной палатой 07.07.1999 г, номер государственной регистрационной записи – 50:09:00705, ОГРН 1035008853769 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 50 номер 004151312, выдано 04.02.2003 г. Инспекцией МНС России по г. Солнечногорску Московской области), ИНН 5044008422, КПП 504401001, находящееся по адресу: 141580, Московская область, территория Свободной экономической зоны «ШЕРРИЗОН», стр. 1 , в лице Генерального директора Лыникова Валерия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,
и

Общество с ограниченной ответственностью «КРАЭЛ Сервис», именуемое в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве 04.06.2008г. ,ОГРН 1087746711920 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за государственным регистрационным номером 7097748114589, выдано 19.11.2009г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве), ИНН 7733658717, КПП 773301001, находящееся по адресу: 125371, г.Москва, Волоколамское шоссе, д.116, стр.3, офис 304, в лице Генерального директора Крапоткиной Елены Павловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые "Стороны", составили настоящий акт о нижеследующем:

В соответствии с договором субаренды земельного участка № 2011-03 от 10 февраля 2011 г. («Договор») Арендодатель передает Арендатором во временное владение и пользование на праве субаренды:

земельный участок площадью 4112 (Четыре тысячи сто двенадцать) квадратных метров, из земель не разграниченной государственной собственности, с кадастровым номером 50:09:0060812:123 (предыдущий кадастровый номер 50:09:0060812:73) с местоположением: Московская область, Солнечногорский

район, сельское поселение Луневское, в районе деревни Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812, категория земель – «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», разрешенное использование – «под размещение свободной экономической зоны» в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка – выписке из государственного кадастра недвижимости от 22.03.2010 г. № 5009/202/10-1338, являющегося неотъемлемым приложением настоящего Договора.

Земельный участок пригоден для использования по его целевому назначению (п. 1.2 Договора) согласно условиям Договора. Претензий со стороны Арендатора не имеется.

АРЕНДАТОР:
Общество с ограниченной
ответственностью «КРАЭЛ
Сервис»

Адрес: 125371, г.Москва,
Волоколамское шоссе, д.116, стр.3,
офис 304
Телефон: +7 (495) 542-89-47
Факс: +7 (495) 490-32-73
ИНН /КПП 7733658717 / 773301001
р/с 40702810300000005290 в ОАО КБ
"СДМ-БАНК" г. Москва
к/с 30101810600000000685
БИК 044583685
ОКПО 86527509

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Открытое акционерное общество
«Компания развития свободной
экономической зоны «Солнечногорск-
Шереметьево»,

Адрес: 141580, Московская область, территория
свободной экономической зоны «ШЕРРИЗОН»,
стр. 1
Телефон: +7 (495) 739-44-91
Факс: +7 (495) 739-44-89
ИНН 5044008422
Р/с 40702810840190101610
в Клинском ОСБ № 2563 «Сбербанка России»
К/с 30101810400000000025
БИК 044525225
ОКПО 18179206


/Е.П. КРАПОТКИНА/

2011 года
М.П.


/В.С. ЛЫННИК/

2011 года
М.П.

КОПИЯ

Договор о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору субаренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район,
«16» мая две тысячи одиннадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «КРАЭЛ Сервис», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 04.06.2008г., ОГРН 1087746711920 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за государственным регистрационным номером 7097748114589, выдано 19.11.2009г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве), ИНН 7733658717, КПП 773301001, находящееся по адресу: 125371, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116, стр. 3, офис 304, в лице Генерального директора Крапоткиной Елены Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Правообладатель" («Первоначальный Арендатор»), и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛТЕХ – Подъемные Технологии», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 13 по Московской области 12.12.2008г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1085047448474, выдано 12.12.2009г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 13 по Московской области, ИНН 5047101236, КПП 504701001, находящееся по адресу: 141431 Московская область, г. Химки, микрорайон Подрезково, улица Комсомольская, д. 16, в лице Генерального директора Мальвинского Михаила Владимировича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Правоприобретатель" («Новый Арендатор»), вместе именуемые "Стороны", договорились о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору в соответствии с п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ Правообладатель - Арендатор по договору субаренды земельного участка N 2011-03 от 10 февраля 2011г. - передает все права и обязанности Правоприобретателю - новому Арендатору - в отношении земельного участка, предоставленного Администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области площадью 4112 (Четыре тысячи сто двенадцать) квадратных метров, из земель не разграниченной государственной собственности, с кадастровым номером 50:09:0060812:123 (предыдущий кадастровый номер 50:09:0060812:73) с местоположением: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе деревни Дубровки, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060812, категория земель – «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», разрешенное использование - «под размещение свободной экономической зоны» в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка – выписке из государственного кадастра недвижимости от 22.03.2010г. № 5009/202/10-1338. Открытое акционерное общество «Компания развития свободной экономической зоны «Солнечногорск-Шереметьево» владеет указанным земельным участком на основании договора аренды земельного участка № 965 от 10 декабря 2007г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 15.04.2008г. номер регистрации 50-50-09/028/2008-099 и Дополнительным соглашением № 1 от 09 ноября 2010г., заключенных с Комитетом по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района

1.2. Договор субаренды земельного участка N 2011-03 от 10.02.2011г., права и обязанности по которому передаются Правоприобретателю, заключен между Открытым акционерным обществом «Компания развития свободной экономической зоны «Солнечногорск-Шереметьево» и Обществом с ограниченной ответственностью «КРАЭЛ Сервис» и 17 марта 2011 года зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за N 50-50-09/013/2011-437.

1.3. Правообладатель гарантирует, что:

- является единственным законным владельцем прав и обязанностей по договору субаренды земельного участка;
- на момент заключения настоящего договора все обязательства по договору субаренды земельного участка исполнены им своевременно и в полном объеме;
- передаваемые права не заложены, иным образом не переданы и не обременены правами третьих лиц.

2. Компенсация и порядок расчетов

2.1. В счет уступаемых прав Правоприобретатель уплачивает Правообладателю компенсацию в размере 1 416 000 (Один миллион четыреста шестнадцать тысяч) рублей, в том числе НДС – 18% - 216 000 (двести шестнадцать тысяч) рублей.

2.2. Выплата компенсации производится в безналичном порядке платежными поручениями на расчетный счет Правообладателя до 03 июня 2011 года.

2.3. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Правообладателя.

3. Срок

3.1. Права и обязанности по договору субаренды передаются Правоприобретателю, в пределах срока основного договора субаренды, до 09 декабря 2056г.

4. Обязанности Сторон

4.1. Правообладатель обязан:

4.1.1. В срок 3 рабочих дня после поступления средств на расчетный счет Правообладателя передать Правоприобретателю по акту приема-передачи оригинальный экземпляр договора субаренды земельного участка N 2011-03 от 10.02.2011г. со всеми неотъемлемыми приложениями к нему и иные документы, связанные с передаваемыми правами и обязанностями.

4.1.2. Совершать все необходимые действия по государственной регистрации настоящего договора и перехода права субаренды.

4.2. Правоприобретатель обязан:

4.2.1. Принять на себя все права и обязанности Правообладателя по договору субаренды земельного участка N 2011-03 от 10.02.2011г.

4.2.2. Выплатить Правообладателю компенсацию за уступку прав и обязанностей по договору аренды, установленную настоящим договором.

4.2.3. Нести необходимые расходы, связанные с государственной регистрацией договора.

4.2.4. Совершать все необходимые действия по государственной регистрации настоящего договора и перехода права субаренды.

4.2.5. В течение четырнадцати дней после момента государственной регистрации настоящего Договора направить Собственнику и Арендатору земельного участка уведомление о переходе прав и обязанностей по договору субаренды новому субарендатору.

2

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Правообладатель несет ответственность за достоверность всех представленных Правоприобретателю документов.

5.3. При нарушении Правообладателем сроков передачи необходимых документов он выплачивает Правоприобретателю пеню в размере 0,01% от размера компенсации уступаемых прав.

5.4. При нарушении сроков выплаты компенсации Правоприобретатель выплачивает Правообладателю пеню в размере 0,01% за каждый день просрочки.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор о передаче прав и обязанностей и переход права по договору аренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

6.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора и перехода права аренды, несет Правоприобретатель.

6.3. Право субаренды на земельный участок переходит к Правоприобретателю с момента регистрации договора.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, подлежит применению гражданское законодательство Российской Федерации.

6.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут считаться действительными, если они выполнены и оформлены в соответствии с действующим законодательством РФ. Одностороннее изменение условий договора не допускается.

6.6. Настоящий Договор подписан в трех экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон и регистрирующему органу, и все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

7. Адреса и подписи Сторон

Правообладатель
ООО «КРАЭЛ Сервис»
Адрес: 125371, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116, стр. 3, офис 304
Телефон: +7 (495) 542-89-47
ИНН/КПП 7733658717/773301001
Расчетный счет 40702810300000005290
в ОАО КБ «СДМ-БАНК» г. Москва
к/с 30101810600000000685
БИК 044583685
Генеральный директор



/Е.П. Крапоткина/

Правоприобретатель
ООО «ЛТЕХ – Подъемные Технологии»
Адрес: 141431 Московская область, г. Химки, микрорайон Подрезково, улица Комсомольская, д. 16
Телефон: 967-65-88
ИНН/КПП 5047101236/504701001
Расчетный счет 40702810400460000418
в ОАО «ОТП» Банк г. Москва
к/с 30101810000000000311
Генеральный директор



/М.В. Мальвинский/

7. Лист

3

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

Номер регистрационной карты 50
Проведена государственная регистрация Фелева
Дата регистрации 06.07.2012
Номер регистрации 20-59-09/05-2012/001
Срок действия 10 лет



Пронумеровано
и скреплено
Нотариус



[Large wavy scribble]



Пронумеровано, пронумеровано
лист № 1
Нотариус Резников С.А.
М.П. М.В. Резников

ки
Город Химки Московской обл., Российская Федерация
25 ОКТ 2012

Я, Резников Сергей Алексеевич, нотариус Химкинского
нотариального округа Московской области, свидетельствую
верность этой копии с подлинником документа. В последнем
подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных
исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за № 2-5901
Взыскано по тарифу: 200 руб.
Нотариус *[Signature]*

