



ОТЧЕТ №2041

Об оценке пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Открытого акционерного общества «9-й таксомоторный парк» (ОГРН 1027739826278) в количестве 3683 штуки (27,58% от уставного капитала).

Дата оценки: 27 апреля 2021 г.

Дата составления отчета: 28 мая 2021 г.

Заказчик: Финансовый управляющий Веснин Евгений Васильевич гражданина РФ Лепехова Михаила Владимировича

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор» (ООО «Бизнес Вектор»)

Москва, 2021

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	13
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	14
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	14
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.	15
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.	17
2.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.	17
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ	21
2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	25
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).....	26
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.	27
3.3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ.....	29
3.4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ	33
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	52
4.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОАО «9-Й ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК»	52
4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	53
4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ	63
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	71
5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.....	71
5.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	73
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	99
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	100
8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	101

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

28 мая 2021 г.

Веснину Е.В.
109147, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 1А, кв. 57

Резолютивная часть отчета об оценке пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Открытого акционерного общества «9-й таксомоторный парк» (ОГРН 1027739826278) в количестве 3683 штуки (27,58% от уставного капитала).

УВАЖАЕМЫЙ ЕВГЕНИЙ ВАСИЛЬЕВИЧ!

В соответствии с Договором об оценке № 015-2021 от «27» апреля 2021 г. (далее «Договор») специалистами ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Открытого акционерного общества «9-й таксомоторный парк» (ОГРН 1027739826278) в количестве 3683 штуки (27,58% от уставного капитала).

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для определения условий реализации имущества в рамках процедуры реализации имущества гражданина в соответствии со ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 20.04.2021) "О несостоятельности (банкротстве)".

Оценка проведена по состоянию на – 27 апреля 2021 г. (далее – «Дата оценки»)

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)".

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

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

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

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

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

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

- Метод дисконтирования денежных потоков (метод DCF) в рамках Доходного подхода;

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, рублей
Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Открытого акционерного общества «9-й таксомоторный парк» (ОГРН 1027739826278) в количестве 3683 штуки (27,58% от уставного капитала).	126 501 000

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

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

*С уважением,
Павел Швец,
Генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»*

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

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

<p>Объект оценки</p>	<p>Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Открытого акционерного общества «9-й таксомоторный парк» (ОГРН 1027739826278) в количестве 3683 штук (27,58% от уставного капитала).</p> <p>Детальное описание объекта оценки, в том числе информация об объекте оценки, требуемая в соответствии с п.8 ФСО №8, представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<p>Данные об объекте оценки</p>	<p>Полное наименование организации: Открытое акционерное общество «9-й таксомоторный парк»;</p> <p>Сокращенное наименование организации: ОАО «9-й таксомоторный парк»;</p> <p>Место нахождения организации: 117546, город Москва, Харьковский проезд, 2;</p> <p>ОГРН: 1027739826278 от 19.12.2002г.;</p> <p>Номер государственной регистрации акций: 1-01-03481-А</p> <p>Дата государственной регистрации выпуска акций 21.04.1994 г.</p> <p>Уставный капитал ОАО «9-й таксомоторный парк» на дату оценки составляет 13 353,00 рублей и разделен на 13 353 обыкновенных акций. Привилегированных акций нет.</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<p>Право собственности.</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Оцениваемый пакет акций принадлежит на правах собственности гражданину РФ Лепехову Михаилу Владимировичу.</p> <p>Структура акционерного капитала ОАО «9-й таксомоторный парк» с долей владения более 5% акций представлена далее по тексту Отчета.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки.</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Результаты, полученные в рамках оценки, будут использованы для определения условий реализации имущества в рамках процедуры реализации имущества гражданина.</p> <p>В соответствии с п.3 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: «Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке,</p>

установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.»

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

Ограничения, при применении отчета в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки:

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

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

В соответствии с пунктом 6 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. «Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом **рыночной стоимости имущества должника**, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом».

Для имущества должника в соответствии со ст. 111 порядок продажи осуществляется в том же порядке, что для предприятия, т. е. с учетом **рыночной стоимости**.

Требования Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» предусматривают определять ликвидационную стоимость в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

	<p>Таким образом, вынужденный характер сделки не является достаточным критерием для применения ликвидационной скидки в случае, когда срок экспозиции объекта оценки, не меньше типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.</p> <p>Реализация объекта по ликвидационной стоимости, определяемой как доля от рыночной, в общем случае противоречит законодательству «О несостоятельности (банкротстве)» и целям конкурсного производства. Основной целью конкурсного управления является максимизация поступления денежных средств от реализации имущества должника при соблюдении баланса интересов заинтересованных лиц (в первую очередь кредиторов, а также должника и др.).</p> <p>В этом случае соблюдение требований ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. и Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» выполняется, когда ликвидационная стоимость равна рыночной.</p> <p>В рамках данной оценки, ввиду отсутствия факта об отчуждении объекта оценки за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, значение рыночной и ликвидационной стоимости будут идентичны.</p> <p>Все расчеты, представленные далее в данном отчете по определению рыночной стоимости, справедливы для ликвидационной стоимости и отдельно для данного вида стоимости не приводятся.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	27 апреля 2021 г.
Допущения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях. 2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт

ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых.

4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.

9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.

10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.

11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.

13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.

	<p>14. Объект оценки принимается к расчётам, как условно свободный от обременений.</p> <p>Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.</p>
--	---

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Открытого акционерного общества «9-й таксомоторный парк» (ОГРН 1027739826278) в количестве 3683 штук (27,58% от уставного капитала).</p> <p>Детальное описание объекта оценки, в том числе информация об объекте оценки, требуемая в соответствии с п.8 ФСО №8, представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	Отказ от применения
	Сравнительный	Отказ от применения
	Доходный	126 501 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей	126 501 000	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 015–2021 от «27» апреля 2021 г.	
Номер отчета	2041	
Дата составления отчета	28 мая 2021 г.	
Дата осмотра объекта оценки	Не инспектировался (требование об инспектировании объекта оценки к бездокументарным акциям не применимо).	
Срок проведения оценки	27 апреля 2021г. – 28 мая 2021 г.	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Получение части прибыли в виде дивидендов и участие в управлении обществом.	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	

<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и принятых в ходе выполнения оценки допущениях. Результаты оценки стоимости объекта оценки могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>
---	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Заказчик</p>	<p>Финансовый управляющий Веснин Евгений Васильевич Гр. Лепехова Михаила Владимировича.</p> <p>Действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 30.03.2021г. по делу № А40-125632/20-157-218 ф.</p> <p>Адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 109147, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 1А, кв. 57, Веснину Е. В.</p>
<p>Оценщик</p>	<p>Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н. Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005106/20, лимит ответственности 5 000 000 (пять</p>

	<p>миллионов) рублей, сроком по 31.05.2021г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №004034–3 от 28.02.2018 г.¹</p> <p>Стаж работы с 2006 г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».</p> <p>ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г.</p> <p>Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, стр. 2</p>
Местонахождение оценщика	<p>Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2</p> <p>Номер контактного телефона: (495)6460448</p> <p>Адрес электронной почты оценщика: info@bvector.ru</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	<p>Ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005178/20 лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) рублей сроком по 06.07.2021г.</p>

¹ Срок действия квалификационных аттестатов продлен на основании Постановления Российской Федерации №109 от 04 февраля 2021 г.

1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
 - Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
 - Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
 - Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
 - Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО N 8)»;
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

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

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

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

Дата оценки не совпадает с датой последней финансовой отчетности, сформированной ОАО «9-й таксомоторный парк» по итогам 2020 года. В рамках оценки мы не выявили, каких-либо значимых факторов в период, прошедший с даты формирования последней финансовой отчетности до даты оценки, влияющих на стоимость бизнеса ОАО «9-й таксомоторный парк» за исключением тех факторов, которые отражены в отчете. Оценка проводилась исходя из допущения об отсутствии каких-либо иных, не выявленных в ходе проведения оценки существенных факторов, за период с даты формирования последней финансовой отчетности до даты оценки, влияющих на стоимость бизнеса ОАО «9-й таксомоторный парк».

Наименование отдельных инвентарных позиций основных средств, кредиторов или дебиторов Компании поименованы в отчете согласно данным, представленным Заказчиком с учетом синтаксиса и орфографии. Мы сознательно не вносили уточняющих изменений в «список позиций» или «список контрагентов», представленный Заказчиком, в том числе, когда такие уточнения более точно позволяют идентифицировать какой-либо описываемый объект. Мы приняли данное решение, чтобы избежать двоякого толкования результатов оценки, которое может возникнуть у Заказчика при сопоставлении результатов оценки с данными бухгалтерского учета.

Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения, финансово-хозяйственной деятельности ОАО «9-й таксомоторный парк» и используемого им имущества, влияющих на оценку, и не несет ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть им предвидены с учетом его профессионального опыта.

Определение количественных характеристик объектов основных средств ОАО «9-й таксомоторный парк» осуществлялось на основании выписок из единого государственного реестра недвижимости. Оценка проводилась исходя из допущения о соответствии характеристик объектов недвижимости зарегистрированным.

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

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

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

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

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

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

➤ Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Заказчика;

➤ Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;

➤ Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

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

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

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

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

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

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

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

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

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

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

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

- сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичном для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

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

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

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

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

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

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

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

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

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

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

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

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

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

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

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

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

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

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

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

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

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

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ

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

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

В соответствии с ФСО-1:

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных ранее издержек. Базовая формула, используемая в затратном подходе:

$$\text{Собственный капитал} = \text{Активы} - \text{Обязательства}$$

Затратный подход к оценке бизнеса реализуется двумя методами – методом на основе активов и методом ликвидационной стоимости. Метод ликвидационной стоимости обычно применяется для предприятий, находящихся в стадии банкротства. Для целей оценки рыночной стоимости действующего бизнеса целесообразно использовать метод скорректированных чистых активов.

При оценке стоимости собственного капитала методом чистых активов может применяться «Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ»

Согласно данному нормативному положению, «...под стоимостью чистых активов акционерного общества понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету».

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- нематериальные активы,
- основные средства,

- незавершенное строительство,
- доходные вложения в материальные ценности,
- долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, за исключением фактических затрат по выкупу собственных акций у акционеров,
- прочие внеоборотные активы, включая величину отложенных налоговых активов,
- запасы,
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям,
- дебиторская задолженность, за исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал,
- денежные средства,
- прочие оборотные активы.

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам,
- прочие долгосрочные обязательства, включая величину отложенных налоговых обязательств
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам,
- кредиторская задолженность,
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов,
- резервы предстоящих расходов,
- прочие краткосрочные обязательства.

В результате расчета по указанной методике определяется балансовая стоимость собственного капитала. Однако балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета и ряда других факторов, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В этой связи для целей определения рыночной стоимости собственного капитала компании перед Оценщиком встает задача корректировки баланса предприятия. Для этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности. Затем определяется текущая стоимость обязательств. Из обоснованной рыночной стоимости суммы активов вычитается текущая стоимость обязательств, полученный результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости бизнеса доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Собственник акций (долей) не продаст свой пакет по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Данный подход оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в

действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов.

В рамках доходного подхода стоимость собственного капитала может быть определена:

- как стоимость капитализированной прибыли (денежного потока);
- как стоимость, полученная дисконтированием будущих денежных потоков.

Капитализация прибыли – это определение стоимости пакета акций (доли участия) путем деления прибыли на коэффициент капитализации.

Данный метод в наибольшей степени подходит для ситуации, когда:

- оцениваемое предприятие имеет историю хозяйственной деятельности, желательно прибыльной, и находится на стадии роста или стабильного экономического развития;
- ожидается, что поток доходов в течение длительного срока будет постоянным или будет характеризоваться постоянными темпами роста.

Основные этапы применения метода капитализации прибыли:

- анализ финансовой отчетности предприятия,
- выбор величины прибыли, которая будет капитализирована,
- расчет адекватной ставки капитализации,
- определение предварительной величины стоимости,
- внесение заключительных поправок.

Базовая формула, используемая в методе прямой капитализации:

$$PV = \frac{CF}{R_o}$$

где: PV - текущая рыночная стоимость;

CF – величина прогнозируемого денежного потока;

R_o - общая ставка капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков – основан на составлении прогнозов получения будущих доходов и их переводе к показателям текущей стоимости. Его отличительной особенностью и главным достоинством является то, что он позволяет учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой – либо математической моделью.

В качестве прогнозного берется период, в течение которого темпы роста компании стабилизируются. В остаточный период предполагаются стабильные долгосрочные темпы роста/снижения или одноуровневый бесконечный поток доходов.

Основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков (ДДП):

- выбор модели денежного потока;
- определение длительности прогнозного периода;
- расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода;

- анализ рисков, связанных с получением денежного потока и определение ставки дисконта;
- дисконтирование денежных потоков прогнозного периода;
- расчет и дальнейшее дисконтирование стоимости бизнеса в постпрогнозный период;
- внесение заключительных поправок.

При оценке пакетов акций или долей участия применяется одна из двух моделей денежного потока:

- денежный поток для собственного капитала;
- денежный поток для инвестированного капитала.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке бизнеса существуют три основных метода расчета:

- метод компании-аналога (метод рынка капитала);
- метод сделок;
- метод отраслевых коэффициентов.

Первые два метода основаны на ценах, реально выплаченных за акции (доли участия) или контрольные пакеты акций сходных компаний.

В соответствии с данными методами, алгоритм определения стоимости компании состоит из следующих этапов:

- определение круга компаний-аналогов,
- расчет оценочных мультипликаторов по компаниям-аналогам,
- применение мультипликаторов к соответствующим финансовым или производственным показателям оцениваемой компании,
- взвешивание полученных результатов,
- внесение заключительных поправок.

Таким образом, суть применения метода рынка капитала и метода сделок заключается в использовании мультипликаторов, рассчитанных по компаниям-аналогам, к соответствующим финансовым или производственным показателям оцениваемой компании. В оценочной практике наиболее часто используются следующие мультипликаторы:

- коэффициент «Цена/прибыль» (P/E);
- коэффициент «Цена/денежный поток» (P/CF);
- коэффициент «Цена/балансовая стоимость» (P/BV);
- коэффициент «Цена/физический объем производства продукции»;
- отношение цены инвестированного капитала (собственный капитал плюс задолженность) к прибыли до вычета износа и амортизации, уплаты процентов и налогов (EV/EBITDA).

В расчетах по данным методам следует учитывать фактор возможности быстрой реализации (ликвидности) ценной бумаги. Рынок предложит значительную премию за тот актив, который может быть быстро обращен в денежные средства, особенно если это будет сделано без риска потери стоимости ценных бумаг. С другой стороны, при недостаточной ликвидности рынок предлагает скидку к стоимости ценных бумаг, что снижает их рыночную стоимость.

Для методов рынка капитала и сделок при определении стоимости компании, с использованием данных по зарубежным компаниям-аналогам, вводится поправка на страновой риск инвестирования в Россию.

Метод сделок отличается от метода рынка капитала тем, что он позволяет оценить стоимость компании на уровне контрольного, либо крупного пакета акций (долей), в то время как метод рынка капитала основан на использовании цен за единичную акцию, то есть в чистом виде применим для определения стоимости миноритарных пакетов.

Если методом рынка капитала рассчитывается стоимость контрольного пакета акций, то в качестве одной из заключительных поправок следует учесть премию за контроль.

Метод отраслевых коэффициентов основан на использовании рекомендуемых (средних по отрасли) соотношений между ценой и определенными финансовыми показателями.

Отличительная черта метода – использование отраслевых ценовых соотношений и мультипликаторов. Отраслевой коэффициент – это коэффициент, показывающий среднее соотношение между ценой предприятий отрасли и каким-либо показателем финансово-хозяйственной деятельности (финансовой базой). Для определения стоимости объекта оценки полученный отраслевой коэффициент умножается на определенный финансовый показатель оцениваемого предприятия.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

- Бухгалтерский баланс (форма 1) ОАО «9-й таксомоторный парк» на 31.12.20 г.;
- Отчет о финансовых результатах ОАО «9-й таксомоторный парк» за 2020 г.;
- Бухгалтерский баланс (форма 1) ОАО «9-й таксомоторный парк» на 31.12.19 г.;
- Отчет о финансовых результатах ОАО «9-й таксомоторный парк» за 2019 г.;
- Бухгалтерский баланс (форма 1) ОАО «9-й таксомоторный парк» на 31.12.18 г.;
- Отчет о финансовых результатах ОАО «9-й таксомоторный парк» за 2018 г.;
- Бухгалтерский баланс (форма 1) ОАО «9-й таксомоторный парк» на 31.12.17 г.;
- Отчет о финансовых результатах ОАО «9-й таксомоторный парк» за 2017 г.;
- Бухгалтерский баланс (форма 1) ОАО «9-й таксомоторный парк» на 31.12.16 г.;
- Отчет о финансовых результатах ОАО «9-й таксомоторный парк» за 2016 г.;
- Устав ОАО «9-й таксомоторный парк»;
- Кадастровые паспорта, экспликации и поэтажные планы объектов недвижимости, принадлежащих ОАО «9-й таксомоторный парк» на правах собственности;
- Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости;
- Договор аренды земельного участка;
- Расшифровка значимых статей баланса ОАО «9-й таксомоторный парк» на 31.12.2020 г.;

Анализ имеющейся информации и документации.

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

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

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

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки.

Лепехов Михаил Владимирович, паспорт гражданина РФ серия 4512 №994755, выдан отделением ОУФМС России по гор. Москве по району Ярославский, дата выдачи 21.01.2013 г., код подразделения 770-091.

Ниже представлены данные об основных акционерах ОАО «9-й таксомоторный парк». Представленные данные характеризуют структуру капитала ОАО «9-й таксомоторный парк», но не отражают полный объем правообладателей акций.

Уставный капитал Общества составляет 13 353 тыс. руб. и разделен на 13 353 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль.

Все акции общества являются именными. Форма выпуска акции бездокументарная. Акции существуют в виде записей на лицевых счетах в реестре акционеров.

Общество вправе в случаях, предусмотренных ФЗ «Об акционерных обществах», увеличить или уменьшить уставный капитал в порядке, определенным законодательством.

Общество приобретает размещенные акции в соответствии с гл. IX ФЗ «Об акционерных обществах». Акции, принадлежащие Обществу, не предоставляют права голоса, они не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды.

Таблица 3-1 Структура уставного капитала

Наименование/ФИО	Количество акций	Доля в УК, %
ООО «Тайлзимпорт» (ОГРН 1087746494087)	3100	23,22%
АО «Развитие активов» (ОГРН 1087746659362)	6543	49,00%
Лепехов Михаил Владимирович	3683	27,58%
Прочие (с пакетом менее 5%)	27	0,20%

Источник информации: данные менеджмента ОАО «9-й таксомоторный парк»

Акции - ценные бумаги, выпускаемые акционерными обществами без установленного срока обращения. Акция удостоверяет внесение ее владельцем доли в акционерный капитал (уставный фонд) общества. Акция дает следующие права: на получение части прибыли в виде дивидендов; на продажу акции на рынке ценных бумаг; на участие в управлении акционерным обществом (обыкновенные акции); на получение части имущества акционерного общества или стоимости этой части имущества при ликвидации общества.

В настоящем разделе приведена существенная информация об Открытом акционерном обществе «9-й таксомоторный парк» (далее Компания, Общество, ОАО «9-й таксомоторный парк», Эмитент).

Таблица 3-2 Профиль компании

Полное наименование	Открытое акционерное общество «9-й таксомоторный парк»
Сокращенное наименование	ОАО «9-й таксомоторный парк»
Адрес местонахождения	117546, город Москва, Харьковский проезд, 2
Юридический адрес	117546, город Москва, Харьковский проезд, 2
ИНН /КПП	7726081034 / 772401001
ОГРН	ОГРН 1027739826278 от 19.12.2002 г.
Отраслевая принадлежность (ОКВЭД)	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (68.20.2)
Уставный капитал	13 353 рублей.
Единоличный исполнительный орган	Общество с ограниченной ответственностью "КРАУН ИНТЕЛЛИДЖЕНС РУС"

Источник информации: данные Заказчика

Сведения об эмиссии оцениваемых акций представлены ниже:

Таблица 3-3 Информация об эмиссии акций

Наименование:	Открытое акционерное общество «9-й таксомоторный парк»
Эмитент:	Открытое акционерное общество «9-й таксомоторный парк»
Основной выпуск	
Данные госрегистрации обыкновенных именных акций:	Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации: 1-01-03481-A от 21.04.1994 г.
Номинал:	1 RUB
Объем эмиссии, шт.:	13 353 штук.

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 3-4 Дивидендная история Компании

Период	Размер дивидендов на акцию, руб.
По итогам 2017 г.	Не выплачивались
По итогам 2018 г.	Не выплачивались
По итогам 2019 г.	Не выплачивались
По итогам 2020 г.	Не выплачивались

Источник информации: данные Заказчика

Балансовая стоимость собственного капитала (определенная по данным бухгалтерской отчетности за 2020 год по РСБУ, предоставленной Заказчиком) составляет 39 420 тыс.

рублей. Таким образом, балансовая стоимость оцениваемого пакета акций, исходя из принципа пропорциональности, составляет 10 872 752 рубля.

Информация о текущем использовании объекта оценки: получение части прибыли в виде дивидендов и участие в управлении обществом.

Признаки физического износа, морального или внешнего устареваний по отношению к объекту оценки не выявлены.

Оценка проводилась исходя из отсутствия обременений на объект оценки. В ходе анализа информации, представленной Заказчиком, данные об обременении объекта оценки не выявлены.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора, определяющего объем правомочий участника акционерного общества, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству: отсутствует.

3.3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ.

В соответствии с ЕГРЮЛ основным видом деятельности Открытого акционерного общества «9-й таксомоторный парк» является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20.2).

Предприятие основано в середине 80-х годов как парк (гараж) для хранения и обслуживания городского такси в интенсивно развивающемся районе города Москвы - Бирюлево.

В начале 90-х годов предприятие было акционировано (АООТ «Бирюлево»).

В начале 2000-х предприятие оказывало транспортные услуги в соответствии с профилем находящихся в собственности объектов недвижимости, однако начиная с 2007 года (по данным выписки из ЕГРЮЛ) переформатировала свою деятельность на управление недвижимостью.

Согласно информации, представленной менеджментом Компании и в соответствии с данными расшифровок выручки и себестоимости, на дату оценки ОАО «9-й таксомоторный парк» осуществляется коммерческая деятельность, связанная со сдачей в аренду производственно-складских и административных помещений гаража, которые используются в качестве складских площадей, автосервисов и прочих типичных объектов, размещаемых на территории промышленных предприятий, не ведущих производственную деятельность.

В настоящий момент выручка предприятия полностью формируется из доходов, полученных от аренды собственного недвижимого имущества.

Общество занимает незначительное положение на рынке предложения аналогичных услуг аренды, однако имеет устойчивые связи с организациями, являющимися потребителями (в т. ч. потенциальными) услуг Общества.

Такое использование промышленных площадок на территории города Москвы является характерным для большинства промышленных предприятий, прекративших производственную деятельность, и не имеющих возможность вложения существенных инвестиций на реновацию или редевелопмент своей недвижимости.

Следует отметить, что данный вид использования недвижимости является скорее вынужденным при отсутствии у собственника должного объема инвестиций, чем действительно эффективным.

Ниже представлен перечень зарегистрированного недвижимого имущества (включая сооружения и вспомогательные строения), сдача в аренду которых способна формировать выручку предприятия на дату оценки.

Таблица 3-5 Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства.

Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Кол-во этажей	Год постройки	Назначение
Нежилое здание	г. Москва, Харьковский пр., д. 2	77:05:0009001:1638	6616,6	4, подземных 1	1980	Административное
Нежилое здание	г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 2	77:05:0009001:1004	19136,0	6	1980	Промышленное/Гараж
Нежилое здание	г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 3	77:05:0009001:1005	13444,1	3, подземных 1	1984	Промышленное /Гараж
Нежилое здание	г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 4	77:05:0009001:1006	355,5	1, подземных 1	1984	Прочие
Нежилое здание	г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 5	77:05:0009001:1007	113,7	1	1984	Склад
Нежилое здание	г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 6	77:05:0009001:1008	34,79	1	1984	Прочие
Нежилое здание	г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 7	77:05:0009001:1009	556,4	1	1988	Склад
Нежилое здание	г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 8	77:05:0009001:1010	143,6	1	1987	Административное

Источник информации: ФГИС ЕГРН, Данные Заказчика

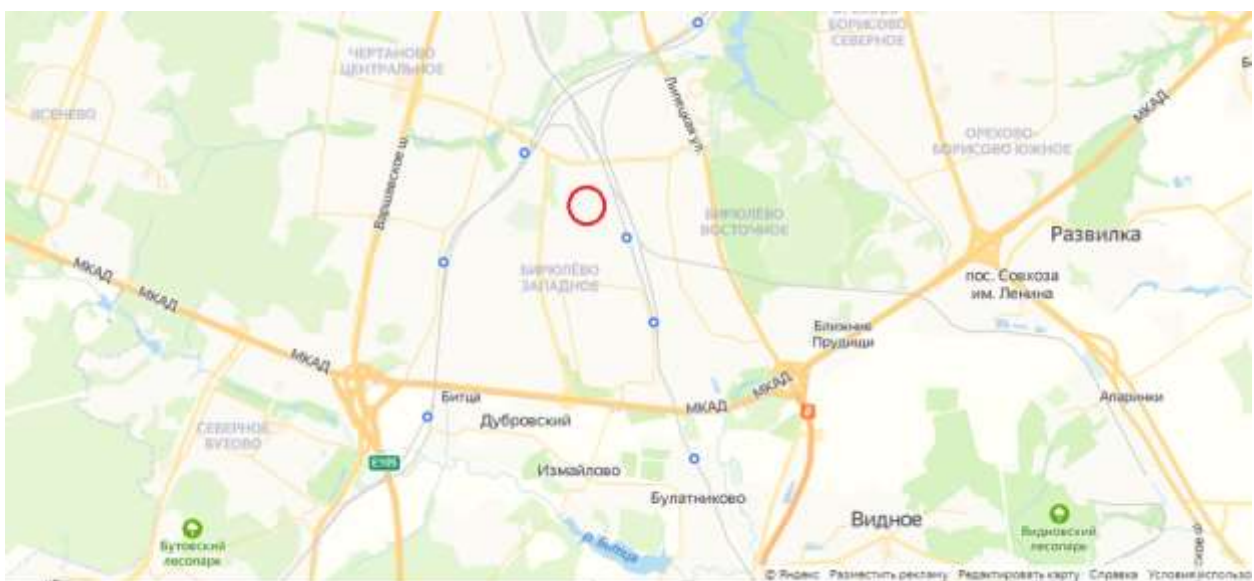
Общество арендует земельные участки, которые числятся, по состоянию на 31.12.2020г. на забалансовом счете «001»:

- Земельный участок площадью 25082 кв. м. по договору М-05-009458 от 25.07.1997г., кадастровый номер 77:05:0009001:10, предоставляемый в соответствии с договором аренды для целей обслуживания автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); легкая промышленность (6.3) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

Рис.3-1 Схема расположения объектов недвижимости ОАО «9-й таксомоторный парк» на кадастровой карте (участок 77:05:0009001:10)



Рис. 3-2 Расположение объектов недвижимости ОАО «9-й таксомоторный парк» на карте города Москвы.



3.4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Анализ финансового состояния компании играет важную роль в процессе оценки бизнеса. Цель проведения анализа - выявление тенденции развития компании в прошлом, оценка ее сегодняшнего положения, обоснование ее развития в будущем, а также определение степени ее деловых и финансовых рисков. Анализ финансового состояния предприятия заключается в анализе балансов и отчета о прибылях и убытках, расчете и анализе показателей ликвидности, прибыльности, структуры капитала, оборачиваемости и других финансовых характеристик за определенный финансовый период. Полученные результаты использованы при прогнозировании денежных потоков предприятия.

При проведении финансового анализа данные были использованы без какой-либо проверки и подтверждения. Нами не проводится как часть работы аудиторская проверка этих данных. В процессе сравнительного анализа трансформация бухгалтерской отчетности в соответствии с международными стандартами учета не осуществлялась.

Общий анализ финансового состояния предприятия за период с 31 декабря 2018 г. по 31 декабря 2020 г.

Основой для проведения финансового анализа ОАО «9-й таксомоторный парк» стали следующие данные:

- 1) Бухгалтерский баланс (см. табл. 3-5 – актив баланса, табл. 3-7 - пассив баланса)
- 2) Отчет о финансовых результатах (см. табл. 3-11);

Данные по первому рассматриваемому периоду приведены на 31.12.2018 года.

Данные по последнему рассматриваемому периоду приведены на 31.12.2020 года.

Таблица 3-6 Актив баланса

Баланс Ф№1 (Инфляция)				
Статья баланса	Код строки	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	0,00	0,00	0,00
Результаты исследований и разработок	1120	0,00	0,00	0,00
Нематериальные поисковые активы	1130	0,00	0,00	0,00
Материальные поисковые активы	1140	0,00	0,00	0,00
Основные средства	1150	28 912,00	27 875,00	26 975,00
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,00	0,00	0,00
Финансовые вложения	1170	0,00	0,00	0,00
Отложенные налоговые активы	1180	9 279,00	25 405,00	662,00
Прочие внеоборотные активы	1190	0,00	0,00	0,00
Итого по разделу I	1100	38 191,00	53 280,00	27 637,00
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	253,00	253,00	184,00
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	42,00	0,00	0,00
Дебиторская задолженность	1230	86 337,00	3 703,00	6 819,00
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 020,00	2 020,00	2 020,00
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 408,00	4 635,00	2 613,00

Прочие оборотные активы	1260	524,00	599,00	459,00
Итого по разделу II	1200	90 584,00	11 210,00	12 095,00
БАЛАНС	1600	128 775,00	64 490,00	39 732,00

Таблица 3-7 Пассив баланса

<i>ПАССИВ</i>		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13,00	13,00	13,00
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,00	0,00	0,00
Переоценка внеоборотных активов	1340	36 839,00	36 839,00	36 839,00
Добавочный капитал	1350	0,00	0,00	0,00
Резервный капитал	1360	2,00	2,00	2,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	81 379,00	13 958,00	-13 039,00
Итого по разделу III	1300	118 233,00	50 812,00	23 815,00
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	0,00	0,00	0,00
Отложенные налоговые обязательства	1420	171,00	143,00	281,00
Оценочные обязательства	1430	0,00	0,00	0,00
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,00	0,00	0,00
Итого по разделу IV	1400	171,00	143,00	281,00
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	0,00	0,00	0,00
Кредиторская задолженность	1520	10 266,00	13 511,00	15 636,00
Доходы будущих периодов	1530	0,00	0,00	0,00
Оценочные обязательства	1540	24,00	24,00	0,00
Прочие обязательства	1550	81,00	0,00	0,00
Итого по разделу V	1500	10 371,00	13 535,00	15 636,00
БАЛАНС	1700	128 775,00	64 490,00	39 732,00

Таблица 3-8 Отчет о финансовых результатах

Отчет о финансовых результатах (Форма №2)				
Наименование показателя	Код строки	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности				
Выручка	2110	7 418,00	32 836,00	31 403,00
Себестоимость продаж	2120	-10 413,00	-22 900,00	-20 773,00
Валовая прибыль (убыток)	2100	-2 995,00	9 936,00	10 630,00
Коммерческие расходы	2210	0,00	0,00	0,00
Управленческие расходы	2220	-2 046,00	-8 152,00	-7 677,00
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-5 041,00	1 784,00	2 953,00
Прочие доходы и расходы				
Доходы от участия в других организациях	2310	0,00	0,00	0,00
Проценты к получению	2320	10,00	119,00	0,00
Проценты к уплате	2330	0,00	0,00	0,00
Прочие доходы	2340	792,00	1 006,00	887,00
Прочие расходы	2350	-1 317,00	-86 548,00	-5 891,00
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-5 556,00	-83 639,00	-2 051,00
Текущий налог на прибыль	2410	0,00	16 218,00	-9 649,00
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-1,00	16 218,00	-24 881,00
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	146,00	0,00	0,00
Изменение отложенных налоговых активов	2450	964,00	0,00	0,00

Прочее	2460	0,00	0,00	-15 296,00
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	-4 446,00	-67 421,00	-26 996,00
Справочно				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0,00	0,00	0,00
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0,00	0,00	0,00
Совокупный финансовый результат периода	2500	-4 446,00	-67 421,00	-26 996,00
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,00	0,00	0,00
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,00	0,00	0,00

В отчете рассмотрены основные подходы и направления, используемые в финансовом анализе. Выводы аргументированы и подкреплены практическими расчетами.

Структура баланса

Бухгалтерский баланс представляет собой перечень имущества предприятия и источников его приобретения на конкретную дату.

Имущество предприятия, отраженное в активе баланса (см. табл. 3–5) делится на внеоборотные (долгосрочного пользования) активы (I раздел актива баланса) и оборотные (краткосрочного пользования) активы (II раздел актива баланса).

К внеоборотным активам относятся основные средства, оборудование предприятия, нематериальные активы, а также долгосрочные финансовые вложения сроком использования обычно более одного года.

К оборотным активам относятся ресурсы предприятия, использующиеся в процессе производственного цикла, то есть производственные запасы, товары, хранящиеся на складе, текущая дебиторская задолженность и т. д.

Источники формирования имущества, находящегося в активе отражены в пассиве баланса, который в свою очередь состоит из трех разделов:

- капитал и резервы;
- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства

Ликвидность и эффективность использования текущих активов определяются величиной чистого оборотного капитала, который является разницей между текущими оборотными активами и краткосрочной задолженностью предприятия.

Так как величина чистого оборотного капитала напрямую зависит от структуры баланса, рассмотрим четыре основные модели построения структуры капитала, и определим к какой из них относится структура ОАО «9-й таксомоторный парк»

В зависимости от структуры баланса, выделяют четыре модели:

- идеальная модель;
- агрессивная модель;
- консервативная модель;
- компромиссная модель.

Представленные модели рассматриваются с учетом того, что в финансовом менеджменте понятие оборотных средств делится на постоянный оборотный капитал,

который является минимумом, необходимым для осуществления производственной деятельности предприятия, и переменный оборотный капитал, который отображает величину дополнительных оборотных активов. Переменный оборотный капитал необходим в качестве страховых запасов, либо в пиковые периоды деятельности предприятия.

1. Идеальная модель - основывается на предположении, что текущие активы в статическом представлении совпадают по своей величине с краткосрочными обязательствами.

Такая ситуация в реальной жизни практически не встречается, так как при неблагоприятных условиях, например, при необходимости срочного погашения кредиторской задолженности, предприятие будет вынуждено реализовывать внеоборотные активы (основные средства и т.д.), что еще больше ухудшит его положение.

2. Агрессивная модель - эта модель основывается на предположении, что краткосрочная кредиторская задолженность служит лишь для покрытия переменной части текущих активов, необходимой как страховой запас. Постоянная часть текущих активов в этом случае покрывается за счет долгосрочной кредиторской задолженности и части собственного капитала.

Эту ситуацию так же, как и идеальную модель, следует рассматривать как достаточно рискованную, так как на практике ограничиться минимумом текущих активов невозможно.

3. Консервативная модель-модель предполагает отсутствие краткосрочных обязательств и финансирование текущих активов за счет долгосрочных обязательств и части собственного капитала.

Однако в долгосрочной перспективе эта модель нецелесообразна.

4. Компромиссная модель - является наиболее реальной моделью. В случае этой модели чистый оборотный капитал равен по величине сумме постоянных текущих активов и половине их переменной части.

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала ОАО «9-й таксомоторный парк» на конец анализируемого периода (31.12.2020 г.) составила - 3541,0 тыс. руб., что говорит о том, что все оборотные активы, а также часть постоянных активов предприятия формируются за счет краткосрочных обязательств, что является признаком сильной финансовой неустойчивости и в ближайшее время может привести к банкротству.

Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к агрессивной модели.

Актив баланса

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №3-8 и №3-9.

Таблица 3–9 Структура актива баланса

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)				
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	22,5%	43,2%	67,9%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	7,2%	39,4%	1,7%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	1100	29,7%	82,6%	69,6%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	0,2%	0,4%	0,5%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	67,0%	5,7%	17,2%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1,6%	3,1%	5,1%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1,1%	7,2%	6,6%
Прочие оборотные активы	1260	0,4%	0,9%	1,2%
Итого по разделу II	1200	70,3%	17,4%	30,4%
БАЛАНС	1600	100,0%	100,0%	100,0%

Таблица 3–10 Изменения в активе баланса

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Основные средства	28 912,0	26 975,0	-1 937,0	-6,7%	45,4%
Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	9 279,0	662,0	-8 617,0	-92,9%	-5,5%
Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	38 191,0	27 637,0	-10 554,0	-27,6%	39,9%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	253,0	184,0	-69,0	-27,3%	0,3%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	86 337,0	6 819,0	-79 518,0	-92,1%	-49,9%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	2 020,0	2 020,0	0,0	0,0%	3,5%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 408,0	2 613,0	1 205,0	85,6%	5,5%
Прочие оборотные активы	566,0	459,0	-107,0	-18,9%	0,7%
Итого по разделу II	90 584,0	12 095,0	-78 489,0	-86,6%	-39,9%
БАЛАНС	128 775,0	39 732,0	-89 043,0	-69,1%	0,0%

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, уменьшилась. По сравнению с концом 31.12.2018 г. активы и валюта баланса снизились на 69,1%, что в абсолютном выражении составило 89043,0 тыс. руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 39732,0 тыс. руб.

В большей степени это произошло за счет снижения статьи «Дебиторская задолженность». За прошедший период снижение значения этой статьи составило 79518,0 тыс. руб. (в процентном соотношении - -92,1%) и на конец анализируемого периода значение статьи «Дебиторская задолженность» установилось на уровне 6819,0 тыс. руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2018 г. составляла 38191,0 тыс. руб., снизились на 10554,0 тыс. руб. (темп уменьшения внеоборотных активов составил -27,6%) и на 31.12.2020 г. их величина составляла уже 27637,0 тыс. руб. (69,6% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2018 г. 90584,0 тыс. руб. также снизилась на -78489,0 тыс. руб. (темп уменьшения оборотных активов составил 86,6%) и на 31.12.2020 г. их величина составила 12095,0 тыс. руб. (30,4% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 31.12.2020 г. составила 67,9% что говорит о «тяжелой» структуре активов предприятия и свидетельствует о значительных накладных расходах и высокой чувствительности к изменениям выручки.

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (69,6%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Кроме того, наблюдается тенденция в сторону ухудшения по сравнению с базовым анализируемым периодом. В отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса увеличился на 39,9%.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на 8617,0 тыс. руб., по сравнению с базовым периодом, статьи «Отложенные налоговые активы». В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на 79518,0 тыс. руб., по сравнению с базовым периодом, статьи «Дебиторская задолженность».

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период в сумме снизился на 79518,0 тыс. руб. что говорит о положительной тенденции и может свидетельствовать об улучшении ситуации с оплатой продукции предприятия и о выборе подходящей политики продаж.

Рассматривая дебиторскую задолженность «ОАО «9-й таксомоторный парк» следует отметить, что предприятие на 31.12.2020 г. имеет пассивное сальдо (кредиторская задолженность больше дебиторской). Таким образом, предприятие финансирует свою текущую деятельность за счет кредиторов. Размер дополнительного финансирования составляет 8817,0 тыс. руб.

Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период нельзя назвать положительной, в первую очередь за счет уменьшения валюты баланса за рассматриваемый период.

Пассив баланса

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №3–10 и №3–11.

Таблица 3-11 Структура пассива баланса.

ПАССИВ		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	0,0%	0,0%	0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	28,6%	57,1%	92,7%
Добавочный капитал	1350	0,0%	0,0%	0,0%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	63,2%	21,6%	-32,8%
Итого по разделу III	1300	91,8%	78,8%	59,9%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,1%	0,2%	0,7%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,1%	0,2%	0,7%
Итого по разделу IV	1400	0,1%	0,2%	0,7%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	8,0%	21,0%	39,4%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие обязательства	1550	0,1%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	1500	8,1%	21,0%	39,4%
БАЛАНС	1700	100,0%	100,0%	100,0%

Таблица 3-12 Изменения пассива баланса.

ПАССИВ	Изменения				
	31.12.2018	31.12.2020	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	13,0	13,0	0,0	0,0%	0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервный капитал	2,0	2,0	0,0	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	81 379,0	-13 039,0	-94 418,0	-116,0%	-96,0%
Итого по разделу III	118 233,0	23 815,0	-94 418,0	-79,9%	-31,9%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	171,0	281,0	110,0	64,3%	0,6%
Оценочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	171,0	281,0	110,0	64,3%	0,6%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	10 266,0	15 636,0	5 370,0	52,3%	31,4%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие обязательства	105,0	0,0	-105,0	-100,0%	-0,1%

Итого по разделу V	10 371,0	15 636,0	5 265,0	50,8%	31,3%
БАЛАНС	128 775,0	39 732,0	-89 043,0	-69,1%	0,0%

В части пассивов снижение валюты баланса произошло за счет уменьшения статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)». За прошедший период снижение значения этой статьи составило -94418,0 тыс. руб., что в процентном соотношении соответствует -116,0% и уже на конец анализируемого периода значение статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» установилось на уровне -13039,0 тыс. руб.

Рассматривая изменение собственного капитала ОАО «9-й таксомоторный парк» отметим, что его значение за анализируемый период значительно снизилось. на 31.12.2020 г. величина собственного капитала предприятия составила 23815,0 тыс. руб. (59,9% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период значительно увеличилась. на 31.12.2020 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 15917,0 тыс. руб. (40,1% от общей величины пассивов). Увеличение заемных средств предприятия ведет к увеличению степени его финансовых рисков и может отрицательно повлиять на его финансовую устойчивость.

Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли, можно отметить, что за анализируемый период их общая величина снизилась на -94418,0 тыс. руб. и составила -13037,0 тыс. руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс. руб., а нераспределенной прибыли -94418,0 тыс. руб. В целом это можно рассматривать как отрицательную тенденцию, так как снижение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о неэффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2018 г. составляла 118233,0 тыс. руб., снизилась на -94418,0 тыс. руб. (темп прироста составил -79,9%), и на 31.12.2020 г. его величина составила 23815,0 тыс. руб. (59,9% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет снижения статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» - на -94418,0 тыс. руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 31.12.2020 г. превышают долгосрочные на 15355,0 тыс. руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может и не повлиять на финансовую устойчивость предприятия, однако для улучшения структуры пассивов предпочтительно превышение долгосрочной задолженности над краткосрочной следует сопоставить вышеописанные факторы и провести более углубленный анализ.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2018 г. составляла 171,0 тыс. руб., возросла на 110,0 тыс. руб. (темп прироста составил 64,3%), и на 31.12.2020 г. ее величина составила 281,0 тыс. руб. (0,7% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на увеличение долгосрочных пассивов оказал рост статьи «Отложенные налоговые обязательства». За прошедший период рост этой статьи составил 110,0 тыс. руб. (в процентном соотношении - 64,3%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи «Отложенные налоговые обязательства» достигло 281,0 тыс. руб.

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2018 г. составляла 10371,0 тыс. руб. также возросла на 5265,0 тыс. руб. (темп прироста составил 50,8%), и на 31.12.2020 г. ее величина составила 15636,0 тыс. руб. (39,4% от общей структуры имущества).

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 31.12.2020 г. составляет статья «Кредиторская задолженность». На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 15636,0 тыс. руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 100,0%)

Таким образом, изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.

Агрегированный баланс

Агрегированный баланс строится путем объединения однородных статей бухгалтерского баланса для удобства последующего анализа.

Структура агрегированного баланса представлена в табл. №3–12.

Таблица 3-13 Агрегированный баланс

Агрегированный баланс - Изменения		Изменения			
АКТИВ	31.12.2018	31.12.2020	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
Внеоборотные активы	38 191,0	27 637,0	-10 554,0	-27,6%	39,9%
Оборотные активы	90 584,0	12 095,0	-78 489,0	-86,6%	-39,9%
Запасы и затраты	253,0	184,0	-69,0	-27,3%	0,3%
Краткосрочная дебиторская задолженность	86 337,0	6 819,0	-79 518,0	-92,1%	-49,9%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	3 428,0	4 633,0	1 205,0	35,2%	9,0%
Прочие оборотные активы.	566,0	459,0	-107,0	-18,9%	0,7%
Баланс	128 775,0	39 732,0	-89 043,0	-69,1%	0,0%
ПАССИВ					
Собственный капитал	118 233,0	23 815,0	-94 418,0	-79,9%	-31,9%
Долгосрочные пассивы	171,0	281,0	110,0	64,3%	0,6%
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	171,0	281,0	110,0	64,3%	0,6%
Краткосрочные пассивы	10 371,0	15 636,0	5 265,0	50,8%	31,3%
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	10 266,0	15 636,0	5 370,0	52,3%	31,4%
Прочие краткосрочные пассивы	105,0	0,0	-105,0	-100,0%	-0,1%
Баланс	128 775,0	39 732,0	-89 043,0	-69,1%	0,0%

Показатели рентабельности

Рентабельность - показатель эффективности единовременных и текущих затрат. В общем виде рентабельность определяется отношением прибыли к единовременным или текущим затратам, благодаря которым получена эта прибыль.

Таблица 3-14 Динамика показателей рентабельности ОАО «9-й таксомоторный парк» за 31.12.2018 г. - 31.12.2020 г.

Показатели рентабельности - Изменения		Изменения		
Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2020	В абс. выражении	Темп прироста
Общая рентабельность, %	-74,9%	-6,5%	68,4%	91,3%
Рентабельность продаж, %	-68,0%	9,4%	77,4%	113,8%

Рентабельность собственного капитала, %	-3,8%	-72,3%	-68,6%	-1 824,0%
Рентабельность акционерного капитала, %	-34 200,0%	-207 661,5%	-173 461,5%	-507,2%
Рентабельность оборотных активов, %	-4,9%	-223,2%	-218,3%	-4 447,5%
Общая рентабельность производственных фондов, %	-19,1%	-7,6%	11,5%	60,4%
Рентабельность всех активов, %	-3,5%	-67,9%	-64,5%	-1 868,0%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,5%	0,0%	-0,5%	-100,0%
Рентабельность основной деятельности	-40,4%	33,9%	74,2%	183,8%
Рентабельность производства, %	-28,8%	51,2%	79,9%	277,9%

Таблица 3–15 Значения показателей рентабельности ОАО «9-й таксомоторный парк» за весь рассматриваемый период

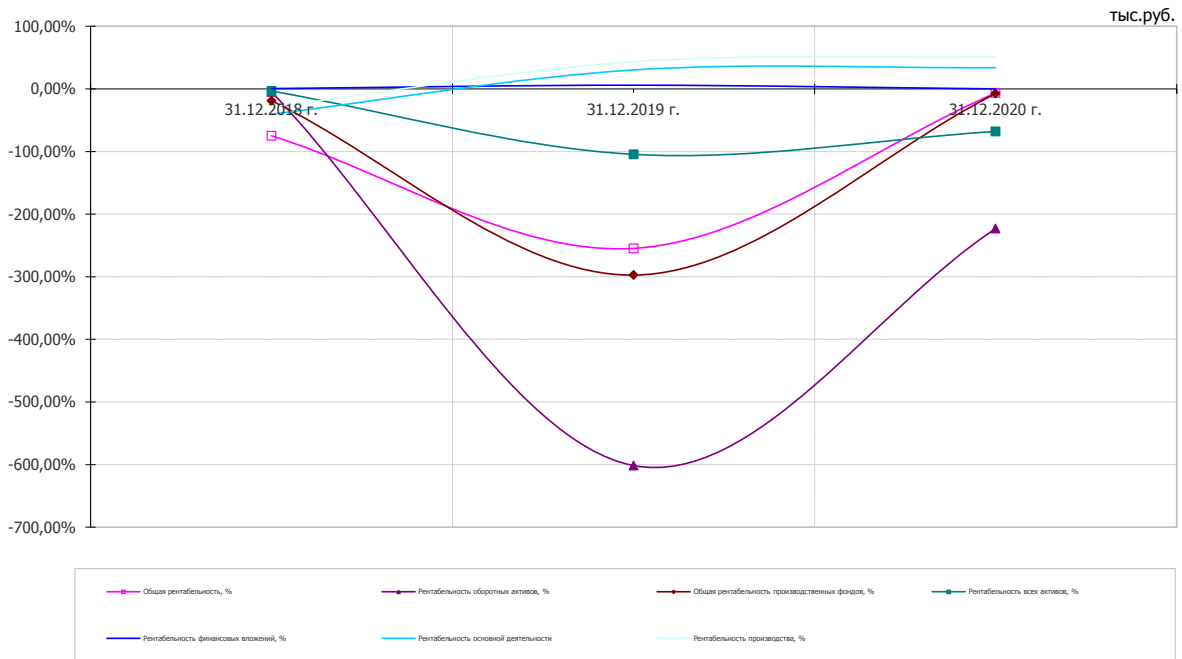
Показатели рентабельности			
Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Общая рентабельность, %	-74,90%	-254,72%	-6,53%
Рентабельность продаж, %	-67,96%	5,43%	9,40%
Рентабельность собственного капитала, %	-3,76%	-79,77%	-72,35%
Рентабельность акционерного капитала, %	-34200,00%	-518623,08%	-207661,54%
Рентабельность оборотных активов, %	-4,91%	-601,44%	-223,20%
Общая рентабельность производственных фондов, %	-19,05%	-297,35%	-7,55%
Рентабельность всех активов, %	-3,45%	-104,54%	-67,95%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,50%	5,89%	0,00%
Рентабельность основной деятельности	-40,37%	30,26%	33,85%
Рентабельность производства, %	-28,76%	43,39%	51,17%
Норма чистой прибыли, %	-59,94%	-205,33%	-85,97%

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего следует отметить, что и на начало, и на конец анализируемого периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у ОАО «9-й таксомоторный парк» ниже среднеотраслевого значения, установившегося на уровне 10,0%. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял -74,9%, а на конец периода -6,5% (изменение в абсолютном выражении за период - (68,4%)). Это следует рассматривать как отрицательный момент и искать пути повышения эффективности деятельности организации.

Снижение рентабельности собственного капитала с -3,76% до -72,35% за анализируемый период было вызвано увеличением собственного капитала на -94418,0 тыс. руб. снижением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на -22550,0 тыс. руб.

Как видно из таблицы 3–13, за анализируемый период половина значений показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, а половина увеличилась. Следует более подробно рассмотреть динамику изменения показателей рентабельности.

Показатели рентабельности



Анализ финансовой устойчивости

Таблица 3-16 Анализ изменения показателей финансовой ОАО «9-й таксомоторный парк» в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период

Анализ фин. устойчивости по абс. показателям - Изменения показатели			Изменения	
	31.12.2018	31.12.2020	В абс. выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	118233,0	23815,0	-94 418,0	-79,9%
2. Внеоборотные активы	38191,0	27637,0	-10 554,0	-27,6%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	80042,0	-3822,0	-83 864,0	-104,8%
4. Долгосрочные кредиты и займы	171,0	281,0	110,0	64,3%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	80213,0	-3541,0	-83 754,0	-104,4%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	80213,0	-3541,0	-83 754,0	-104,4%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	253,0	184,0	-69,0	-27,3%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	79789,0	-4006,0	-83 795,0	-105,0%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	79960,0	-3725,0	-83 685,0	-104,7%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	79960,0	-3725,0	-83 685,0	-104,7%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	0	-1,0	
12.2.	1	0	-1,0	
12.3.	1	0	-1,0	
финансовая устойчивость предприятия				

	Абсолютная финансовая устойчивость	Кризисно неустойчивое состояние предприятия		
--	------------------------------------	---	--	--

Таблица 3-17 Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям				
показатели	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
1. Источники собственных средств	118233,0	50812,0	23815,0	
2. Внеоборотные активы	38191,0	53280,0	27637,0	
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	80042,0	-2468,0	-3822,0	
4. Долгосрочные кредиты и займы	171,0	143,0	281,0	
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	80213,0	-2325,0	-3541,0	
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	80213,0	-2325,0	-3541,0	
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	253,0	253,0	184,0	
9. Излишек источников собственных оборотных средств	79789,0	-2721,0	-4006,0	
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	79960,0	-2578,0	-3725,0	
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	79960,0	-2578,0	-3725,0	
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	0	0	
12.2.	1	0	0	
12.3.	1	0	0	
финансовая устойчивость предприятия				
	Абсолютная финансовая устойчивость	Кризисно неустойчивое состояние предприятия	Кризисно неустойчивое состояние предприятия	

Таблица 3-18 Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ОАО «9-й таксомоторный парк» в относительном выражении за весь рассматриваемый период

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения				
Наименование финансового коэффициента	31.12.2018	31.12.2020	Изменения	
			В абс. выражении	Темп прироста
Коэффициент автономии	0,92	0,60	-0,32	-34,7%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,09	0,67	0,58	649,6%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	2,37	0,44	-1,93	-81,5%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	11,22	1,50	-9,72	-86,7%
Коэффициент маневренности	0,68	-0,16	-0,83	-123,5%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	317,05	-19,24	-336,29	-106,1%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,30	0,70	0,40	134,5%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,01	0,01	707,5%
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент кредиторской задолженности	98,4%	98,2%	-0,1%	-0,1%

Таблица 3-19 Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям			
Наименование финансового коэффициента	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Коэффициент автономии	0,92	0,79	0,60
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,09	0,27	0,67
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств.	2,37	0,21	0,44
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	11,22	3,71	1,50
Коэффициент маневренности	0,68	-0,05	-0,16
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	317,05	-9,19	-19,24
Коэффициент имущества производственного назначения	0,30	0,83	0,70
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,01
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент кредиторской задолженности	98,38%	98,95%	98,23%

Проводя анализ типа финансовой устойчивости предприятия по абсолютным показателям, основываясь на трехкомплексном показателе финансовой устойчивости, в динамике заметна стагнация финансовой устойчивости предприятия.

Как видно из таблицы №13, на начало анализируемого периода у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат., а на конец периода у предприятия не хватает средств для финансирования собственных запасов и затрат.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице 3-15, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2018 г.) ситуация на ОАО «9-й таксомоторный парк» незначительно ухудшилась.

Показатель «Коэффициент автономии», за анализируемый период снизился на -0,32 и на 31.12.2020 г. составил 0,60. Это выше нормативного значения (0,5), при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель «Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)», за анализируемый период увеличился на 0,58 и на 31.12.2020 г. составил 0,67. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель «Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств», за анализируемый период снизился на -1,93 и на 31.12.2020 г. составил 0,44. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам

(внеоборотные активам, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель «Коэффициент маневренности», за анализируемый период снизился на -0,83 и на 31.12.2020 г. составил -0,16. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. ОАО «9-й таксомоторный парк» На конец анализируемого периода ОАО «9-й таксомоторный парк» обладает тяжелой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса более 40,0%. Таким образом, предприятие можно причислить к фондоемким производствам и нормативное значение этого показателя должно быть выше.

Показатель «Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами», за анализируемый период снизился на -336,29 и на 31.12.2020 г. составил -19,24. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8). Предприятие испытывает недостаток собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал и анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении. Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

Анализ ликвидности

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность - способность активов превращаться в деньги быстро и легко, сохраняя фиксированную свою номинальную стоимость.

Анализ ликвидности предприятия – анализ возможности для предприятия покрыть все его финансовые обязательства.

Коэффициент ликвидности - показатель способности компании вовремя выполнять свои краткосрочные финансовые обязательства.

Таблица 3–20 Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения	Изменения			
	31.12.2018	31.12.2020	В абс. выражении	Темп прироста
Наименование коэффициента				
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,33	0,30	-0,03	-10,4%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	8,66	0,73	-7,92	-91,5%
Коэффициент текущей ликвидности	8,73	0,77	-7,96	-91,1%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,89	-0,29	-1,18	-133,1%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		-1,60	-	-

Таблица 3–21 Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям			
Наименование коэффициента	Значение коэффициента		
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,33	0,49	0,30
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	8,66	0,77	0,73
Коэффициент текущей ликвидности	8,73	0,83	0,77
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,89	-0,21	-0,29
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		-1,56	0,37

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало, и на конец анализируемого периода (31.12.2018 г. - 31.12.2020 г. г.г.) находится выше нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2018 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 0,33. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 0,30.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6–0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2018 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 8,66. на 31.12.2020 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию, и составило 0,73.

На начало анализируемого периода - на 31.12.2018 г. значение показателя текущей ликвидности составило 8,73. на 31.12.2020 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию и составило 0,77. На конец анализируемого периода показатель находится ниже нормативного значения (2,0), что говорит о том, что значение коэффициента достаточно низкое и предприятие не в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств.

Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне -1,60, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.

Анализ деловой активности

В общем случае оборачиваемость средств, вложенных в имущество, оценивается следующими основными показателями: скорость оборота (количество оборотов, которое совершают за анализируемый период капитал предприятия или его

составляющие) и период оборота – средний срок, за который совершается один оборот средств.

Чем быстрее оборачиваются средства, тем больше продукции производит и продает организация при той же сумме капитала. Таким образом, основным эффектом ускорения оборачиваемости является увеличение продаж без дополнительного привлечения финансовых ресурсов. Кроме того, так как после завершения оборота капитал возвращается с приращением в виде прибыли, ускорение оборачиваемости приводит к увеличению прибыли. С другой стороны, чем ниже скорость оборота активов, прежде всего, текущих (оборотных), тем больше потребность в финансировании. Внешнее финансирование является дорогостоящим и имеет определенные ограничительные условия. Собственные источники увеличения капитала ограничены, в первую очередь, возможностью получения необходимой прибыли. Таким образом, управляя оборачиваемостью активов, организация получает возможность в меньшей степени зависеть от внешних источников средств и повысить свою ликвидность.

Таблица 3–22 Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения			Изменения	
Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2020	В абс. выражении	Темп прироста
Отдача активов, дней	6249,53	597,39	-5 652,13	-90,44%
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	1403,12	314,40	-1 088,72	-77,59%
Оборачиваемость оборотных активов, дней	4396,10	133,58	-4 262,51	-96,96%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	8,75	3,19	-5,56	-63,54%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	4396,10	133,58	-4 262,51	-96,96%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	4189,99	60,31	-4 129,68	-98,56%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	498,22	167,07	-331,15	-66,47%
Отдача собственного капитала, дней	5737,92	167,07	-5 570,85	-97,09%
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	12,28	2,11	-10,17	-82,82%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	4189,99	60,31	-4 129,68	-98,56%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	27,47	5,26	-22,21	-80,84%
Затратный цикл, дней	4229,73	67,68	-4 162,05	-98,40%
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	498,22	179,25	-318,97	-64,02%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	5,10	0,00	-5,10	-100,00%
Производственный цикл, дней	503,31	179,25	-324,06	-64,39%
Чистый цикл, дней	3726,42	-111,57	-3 837,99	-102,99%

Таблица 3–23 Анализ показателей деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период

Показатели деловой активности (в днях)			
Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Отдача активов, дней	6249,53	1059,44	597,39
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	1403,12	311,29	314,40
Оборачиваемость оборотных активов, дней	4396,10	558,01	133,58
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	8,75	3,98	3,19
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	4396,10	558,01	133,58
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	4189,99	493,58	60,31

Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	498,22	130,34	167,07
Отдача собственного капитала, дней	5737,92	926,67	427,76
Расчет чистого цикла			
Оборачиваемость материальных запасов, дней	12,28	2,77	2,11
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	4189,99	493,58	60,31
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	27,47	6,57	5,26
Затратный цикл, дней	4229,73	502,92	67,68
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	498,22	148,13	179,25
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	5,10	0,26	0,00
Производственный цикл, дней	503,31	148,39	179,25
Чистый цикл, дней	3726,42	354,53	-111,57

Таблица 3–24 Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за анализируемый период

Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения	Изменения			
	31.12.2018	31.12.2020	В абс. выражении	Темп прироста
Отдача активов, об	0,1	0,6	0,5	946,1%
Отдача основных средств (фондоотдача), об	0,3	1,1	0,9	346,3%
Оборачиваемость оборотных активов, об	0,1	2,7	2,6	3190,9%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об	41,2	112,9	71,7	174,3%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об	0,1	2,7	2,6	3190,9%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об	0,1	6,0	5,9	6847,3%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об	0,7	2,2	1,4	198,2%
Отдача собственного капитала, об	0,1	0,8	0,8	1241,4%

Таблица 3–25 Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за весь рассматриваемый период

Показатели деловой активности (в оборотах за период)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Отдача активов, об.	0,06	0,34	0,60
Отдача основных средств (фондоотдача), об.	0,26	1,16	1,15
Оборачиваемость оборотных активов, об.	0,08	0,65	2,69
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об.	41,16	90,51	112,90
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об.	0,08	0,65	2,69
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об.	0,09	0,73	5,97
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об.	0,72	2,76	2,15
Отдача собственного капитала, об.	0,06	0,39	0,84

Показатели деловой активности характеризуют, во-первых, эффективность использования средств, а во-вторых, имеют высокое значение для определения финансового состояния, поскольку отображают скорость превращения производственных средств и дебиторской задолженности в денежные средства, а также срок погашения кредиторской задолженности.

Показатели деловой активности, представленные в табл. №16, показывают, за какое количество дней оборачивается тот либо иной актив или источник формирования имущества организации. В общем случае для расчета используется формула отношения выручки или себестоимости к активу.

Как видно из таблицы №16, большинство показателей оборачиваемости за анализируемый период снизилось. Снижение периода оборачиваемости говорит о положительной тенденции. Также положительной тенденцией является то, что при

снижении периода оборачиваемости увеличилась и выручка. За период с 31.12.2018 г. по 31.12.2020 г. выручка от реализации увеличилась на 323,3%...

Анализ вероятности банкротства

Z-счет Альтмана

Этот метод предложен в 1968 г. известным западным экономистом Альтманом (Edward I. Altman). Индекс кредитоспособности построен с помощью аппарата мультипликативного дискриминантного анализа (Multiple-discriminant analysis - MDA) и позволяет в первом приближении разделить хозяйствующие субъекты на потенциальных банкротов и небанкротов.

Коэффициент Альтмана представляет собой пятифакторную модель, построенную по данным успешно действующих и обанкротившихся промышленных предприятий США. Итоговый коэффициент вероятности банкротства Z рассчитывается с помощью пяти показателей, каждый из которых был наделён определённым весом, установленным статистическими методами:

$$Z\text{-счёт} = 1,2 \times K1 + 1,4 \times K2 + 3,3 \times K3 + 0,6 \times K4 + K5, \text{ где:}$$

K1 -доля чистого оборотного капитала во всех активах организации;

K2-отношение накопленной прибыли к активам;

K3-рентабельность активов;

K4-доля уставного капитала в общей сумме активов (валюте баланса);

K5-оборачиваемость активов

Результаты многочисленных расчетов по модели Альтмана показали, что обобщающий показатель Z может принимать значения в пределах [-14, +22], при этом предприятия, для которых $Z > 2,99$ попадают в число финансово устойчивых, предприятия, для которых $Z < 1,81$ являются предприятиями с высоким риском банкротства, а интервал [1,81-2,99] составляет зону неопределенности.

Таблица 3–26

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет) - Изменения				
Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2020	Изменения В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	1,56	0,47	-1,09	-69,92%
Вероятность банкротства	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика		

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана) за весь рассматриваемый период представлен в таблице 3–30.

Таблица 3–27

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет)			
Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Значение коэффициента	1,56	0,86	0,47
Вероятность банкротства	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика

На конец анализируемого периода (31.12.2020 г.) значение показателя Альтмана составило 0,47 что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства велика.

Однако Z-коэффициент имеет общий серьезный недостаток - по существу его можно использовать лишь в отношении крупных компаний, котирующих свои акции на биржах. Именно для таких компаний можно получить объективную рыночную оценку собственного капитала.

Резюме

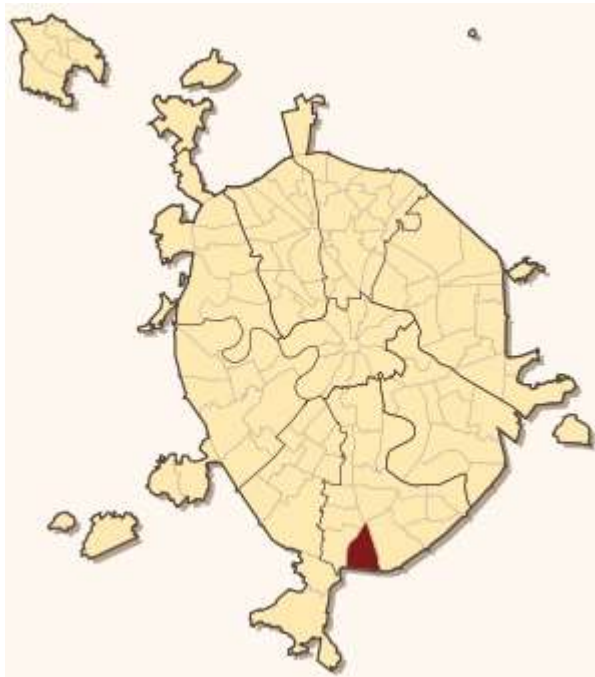
Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2018 г. по 31.12.2020 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период нельзя назвать положительной, в первую очередь за счет уменьшения валюты баланса за рассматриваемый период.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов ОАО «9-й таксомоторный парк» можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной.
4. За анализируемый период половина значений показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, а половина увеличилось. Следует более подробно рассмотреть динамику изменения показателей рентабельности.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение финансовой устойчивости предприятия.
6. Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне -1,60, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.
7. На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал 3726,42 дн. За анализируемый период продолжительность чистого цикла сократилась на 3837,99 дн. и составила -111,57 дн. что говорит об увеличении кредитов поставщиков и покупателей, позволяющих покрыть потребность в финансировании производственного процесса и том, что предприятие может использовать образующийся «излишек» на иные цели, например, на финансирование постоянных активов. Однако, продолжительность чистого цикла велика, и можно говорить о возникновении риска сбоя в погашении кредиторской задолженности и выполнения обязательств по предоставленным авансам покупателей.
8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2018 г. 118233,0 тыс. руб., снизилась на -94418,0 тыс. руб. (темп уменьшения чистых активов составил -79,9%), и на 31.12.2020 г. их величина составила 23815,0 тыс. руб.
9. Рассмотрев методику, представленную в разделе «Анализ вероятности банкротства», можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии ухудшилась. На

начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как низкую, а на конец периода уже как высокую.

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

4.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОАО «9-Й ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК»



Объекты недвижимости ОАО «9-й таксомоторный парк» расположены на территории района Бирюлево Западное, Южного округа г. Москвы.

На месте территорий, ныне входящих в состав районов Бирюлево Западное и Бирюлево Восточное, в 1900 году образовался посёлок близ станции Бирюлево-Пассажирская, также получивший название Бирюлево.

До Октябрьской революции пристанционный посёлок Бирюлево насчитывал 11 жилых домов, несколько казарм и большое количество бараков для рабочих, обслуживавших железную дорогу, и членов их семей. Вначале рабочих было около 200 человек. Позже посёлок активно рос, и в 1939 году в нём проживало уже 12

тысяч жителей.

В 1960 году в ходе значительного увеличения территории Москвы посёлок и деревня, а также прилегающая территория, были включены в черту города. С 1971 года здесь начался снос домов посёлка и массовое строительство многоэтажных жилых домов.

После административной реформы 1991 года территория, где ранее располагался посёлок, была поделена между районами Бирюлево Восточное и Бирюлево Западное

В настоящее время площадь района Бирюлево Западное 631 га. В нём проживает 63 700 человек.

В районе 3 учреждения здравоохранения (филиал детской поликлиники №98, городская поликлиника №52, включающая в себя два филиала), 4 общеобразовательных комплекса (№667, 933, 1242, 2001), ГБПОУ ОКГ г. Москвы «Столица» отделение «Харьковское», Православная классическая гимназия во имя Святителя Николая Чудотворца, территориальный Центр социального обслуживания "Чертаново", Центр государственных услуг «Мои документы», ГБУК г. Москвы «Дом культуры «Дружба», ГБУ г. Москвы «Центр досуга «НЭО-XXI Век», ГБУК г. Москвы «Центр культуры и спорта», ГБУК г. Москвы «Центр культуры и спорта» физкультурно-спортивный клуб «Персей», ГБУ «Центр физической культуры и спорта ЮАО города Москвы» физкультурно-оздоровительный комплекс с плавательным бассейном

«Медынский», ГБУ «ФСО «Хоккей Москвы» ледовый дворец «Пингвины», районный Совет ветеранов, Общество инвалидов.

В промышленной зоне района находятся предприятия строительной индустрии, теплоснабжения города, легкой, пищевой промышленности, в том числе: ГУП МПК «Крекер», АО «Гармония», ТЭЦ-26, опытный завод сухих смесей, Востряковский колбасный завод, мусоросжигающий завод ГУП «Экотехпром», автотранспортные предприятия, Торговый комплекс «SELGROS» и т.д.

Границы района проходят по городской черте города Москвы – внешней границе полосы Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД), включая все транспортные развязки дорог, далее по осям: Курского и Павелецкого направлений Московской железной дороги до МКАД.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Поскольку основные активы компании (по данным технической документации, предоставленной Заказчиком) представлены промышленными зданиями, относящимися к промышленному и складскому сегменту недвижимости, находящимися на территории г. Москвы, то в рамках данного отчета приводится обзор рынка промышленной и складской недвижимости в Московском регионе.

Под промышленными зданиями мы понимаем объекты коммерческой недвижимости, построенные для выполнения какой-либо определенной задачи (производство, складирование, транспортно-логистические центры и пр.).

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

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

В настоящее время в Московском регионе некоторая часть потребителей рынка отодвинули границы удаленности рассматриваемых объектов недвижимости до 30-50 км от МКАД. Наиболее популярными направлениями и районами являются Северо-Западное и Западное направления, являющиеся основными путями, по которым импортируются грузы из Европы, кроме того, определенная доля спроса приходится на направление Москва Нижний Новгород.

Объекты промышленной недвижимости

На сегодняшний момент существует определенная путаница в определении и различении рынка складской и индустриальной недвижимости. Незрелость обоих рынков по сравнению с рынками офисной и торговой недвижимости, а также языковая и культурологическая составляющие стали причиной смешения представления о них. Если сравнивать два эти сегмента видно, что рынок складской недвижимости является относительно цивилизованным, а в области индустриальной недвижимости клиент по-прежнему предоставлен сам себе. Собственно, в незрелости и заключается основная специфика индустриального рынка. К объектам промышленной недвижимости относятся:

- Заводы.
- Склады.
- Имущественные комплексы.
- Бывшие ВПК.
- Земельные участки промышленного назначения.

Под складами мы будем понимать те объекты, которые были построены в советский период для промышленных/производственных и иных узкоспециализированных целей, но в настоящий момент по тем или иным причинам используются с целью складирования. Те же объекты, которые используются по своему прямому назначению и так же современные логистические парки, несомненно, относятся к объектам складской недвижимости.

Из всего многообразия объектов можно особо выделить комплексы с оформленными в собственность земельными участками. Это и есть самые ликвидные объекты на сегодняшний день. Таких объектов, не много на данный момент. Ситуация по выкупу земли в собственность тормозится и объективными и субъективными причинами.

Характеристики земельного участка

Рассматривая, объекты промышленной недвижимости как земельные участки со строениями и инфраструктурой можно выделить их основные характеристики.

- Права на земельный участок.
- Целевое назначение.
- Тип.
- Общие параметры.
- Местоположение.
- Инфраструктура.
- Здания и сооружения (параметры строений на земельных участках).
- Юридическая схема прохождения сделки.

Ситуация с развитием промышленного строительства такова, что новые объекты появляются либо на абсолютно новом месте, либо на базе капитально реконструированных объектов, когда-то предназначенных под иную производственную функцию. И тот и другой подход имеет право на существование. Выбор делает заказчик-инвестор исходя из собственных представлений об эффективности.

В западной терминологии есть два понятия, связанных с освоением территорий под промышленную застройку: green field (зеленое поле) - когда производство разворачивается с нуля на ровном месте, и brown field - (коричневое поле), когда производство развивается не на пустом месте.

До недавнего времени в силу общеэкономических причин производство могло развиваться только на базе уже существующих промзон. И это был типичный пример подхода brown field. Однако есть и примеры, когда предприятия приняли решение заняться освоением более перспективных со стратегической точки зрения территорий.

Однако и в том, и в другом случае при создании промышленного объекта предпочтение все чаще отдается современным технологиям. Производители стройматериалов и инженерного оборудования уже специально ориентируются на возможные предпочтения заказчика промышленного строительства. Для одного более важное значение имеет энергетическое обеспечение будущего производства, для другого важна автономность, для третьего - возможность быстрой и относительно недорогой модернизации.

Сейчас предлагаются варианты и на первый, и на второй, и на третий случай. При этом продолжает расти число местных генподрядных и субподрядных компаний, способных качественно выполнить строительство промышленного объекта практически любой сложности.

Потенциальные покупатели, желающие приобрести в собственность производственные объекты, рассматривают площади от 500 до 15000 кв.м. Отмечен существенный спрос на производственные комплексы класса А и В. Наибольший спрос приходится на производственные помещения от 1000 до 5000 кв.м., но при этом количество предложений таких объектов невелико. Площади менее 500 кв. м. наиболее актуальны в аренде, так как мелкие производственники не могут позволить себе купить помещение.

На многих предприятиях сегодня пустует довольно большое количество помещений. Это цеха, не участвующие в производственном цикле в настоящее время либо остановленные заводы после процедуры банкротства. Но при наличии существенного количества свободных производственных площадей потенциальные покупатели по-прежнему страдают от дефицита помещений, т.к. качество предлагаемых объектов оставляет желать лучшего. Нередко можно встретить предложения заводов-банкротов, которые пытаются реализовать свои цеха-гиганты. Чаще всего эти производственные площади давно не эксплуатируются: в одних случаях они законсервированы и охраняются при этом их состояние находится в более-менее приемлемом уровне и при наличии действующих коммуникации производство может быть восстановлено, в других случаях состояние таких помещений плачевно.

Спрос на промышленные объекты можно разделить на 3 вида:

- Спрос на помещения и землю под производство с сохранением профиля или его изменением на другой производственный.
- Спрос на помещения и землю под промышленными предприятиями с целью их использования в непромышленных целях.
- Спрос на площадки промышленного назначения с инфраструктурой и назначением земли, позволяющим строить новый производственный объект.

Современные промышленные объекты начали появляться с начала 90-х годов. Современный сегмент предложения мал – это построенные built-to-suit предприятия западных и некоторых российских компаний, такие как производства строительной и пищевой отраслей.

Одной из основных причин отсутствия нового строительства индустриальных объектов являются низкокачественные помещения, переориентированные по производственные нужды. Многие компании-производители занимают помещения неработающих заводов банкротов, которые не всегда соответствуют их профилю, зато очень дешевы. Цена покупки в собственность таких помещений сопоставима с ценой аренды в современном высококачественном комплексе. Ситуация в данном сегменте рынка может измениться в случае появления предложений индустриальных парков, но их реализация связана с трудностями в поиске инвестора.

Что касается собственников недействующих бывших советских предприятий, то, не имея четкого плана мероприятий по эффективному управлению имущественным комплексом они в основном занимают выжидательную позицию, стараясь как можно больше простаивающих площадей сдать в аренду. Арендные отношения менее распространены на рынке промышленной недвижимости, т. к. любой минимально состоятельный производитель стремится оформить право собственности на помещения.

Продажа действующих производств как бизнеса тормозится финансовой непрозрачностью деятельности этих предприятий. В силу этих обстоятельств основной формой сделки является договор купли-продажи, потом уже приобретается само юридическое лицо, бывший владелец недвижимого имущества, т. к. на него заключены все договора по коммунальному обслуживанию. Для западных компаний, как правило более привлекательной формой сделки является форма приобретения акций или долей юридического лица - владельца недвижимого имущества, т. к. в этом случае не возникает проблема уплаты налогов на недвижимость. Покупка акций или долей более выгодна в том случае, если продавец обладает лицензией на осуществление того или иного вида деятельности, который интересен для покупателя.

Ценовые характеристики рынка

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

Как уже отмечалось, под складами класса «С» мы понимаем объекты, которые были построены в советский период для промышленных/производственных и иных смежных узкоспециализированных целей, но в настоящий момент по тем или иным причинам используются с целью складирования.

Применительно к объектам недвижимости оцениваемого предприятия можно отметить, что площади мест хранения и обслуживания автомобилей автотранспортного предприятия, которые не используются по прямому назначению, вероятно, могут быть перепрофилированы под складские нужды, тогда как любое другое использование данных площадей, кроме складских, требует существенного объема инвестиций вплоть до сноса имеющихся зданий.

Общие тенденции на рынке складской недвижимости класса С (В-) Москвы

Рис.4-1 Ценовые зоны расположения производственно-складской недвижимости на территории Москвы

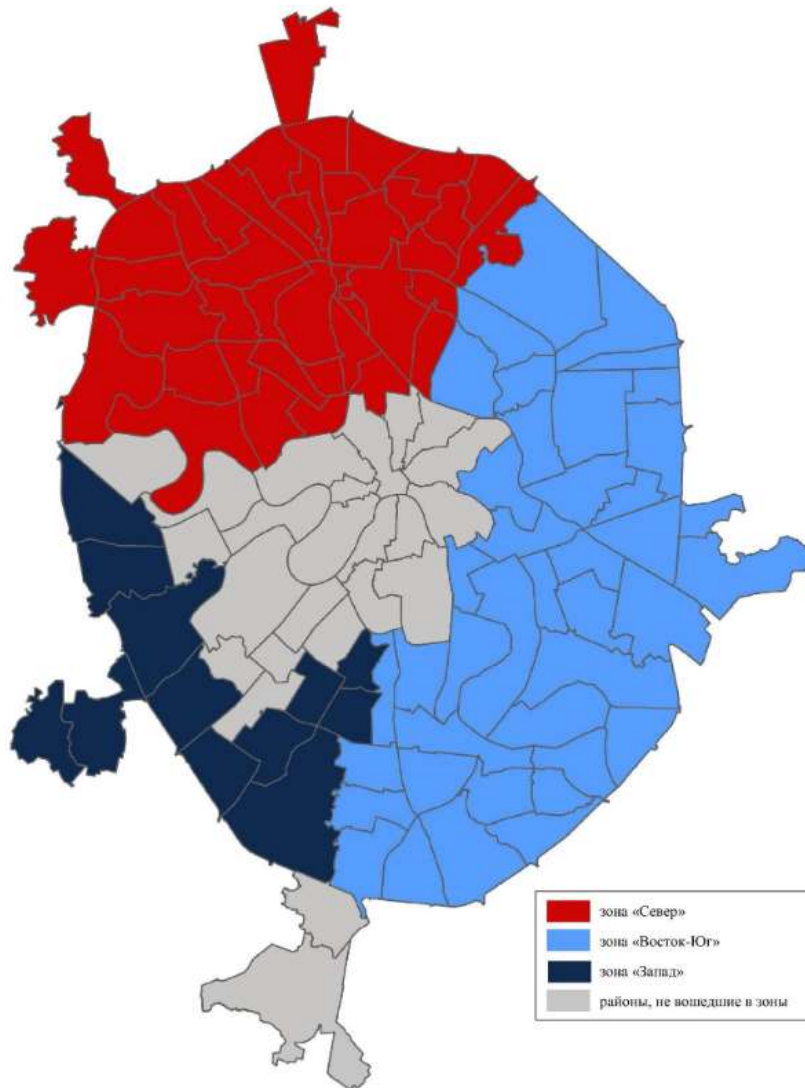


Рис.4-2 Средние цены для производственно-складской недвижимости по зонам

Зона	Округ	Районы	Цена, руб./кв.м
«Север»	СВАО, САО, СЗАО	без учета района Молжаниновский	47 564
«Восток-Юг»	ВАО, ЮВАО, ЮАО	без учета районов: Восточный, Даниловский, Донской, Некрасовка	56 216
«Запад»	ЗАО, ЮЗАО	без учета районов: Бутово, Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Пр. Вернадского, Раменки, Фили-Давыдково, Филевский Парк, Академический, Гагаринский, Ломоносовский, Обручевский	65 549
Итого по зонам			53 800

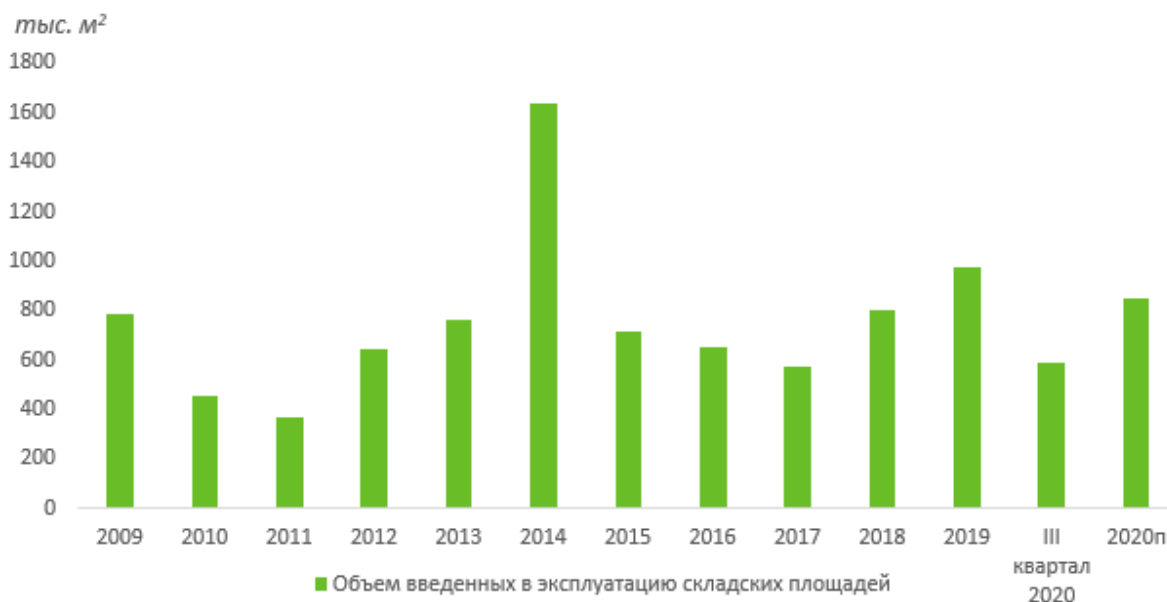
В целом рынок складской недвижимости класса С (В-) является стабильным, колебания цен носят сезонный характер, рост цен в 2020 году незначительный и составляет 2–3%.

В 2020 году на рынке складской недвижимости класса С (В-) ожидается продолжение тенденции постепенного сокращения предложений в связи с реновацией. Однако к значительному росту цен это, скорее всего, не приведет ввиду ограничений со стороны спроса. Прогнозируется, что рост цен составит 3-5 %.

Предложение на рынке складов

По итогам 2020 года общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 15 797 000 кв. м. За прошедшие девять месяцев на рынке было введено в эксплуатацию 592 000 кв. м складских объектов.

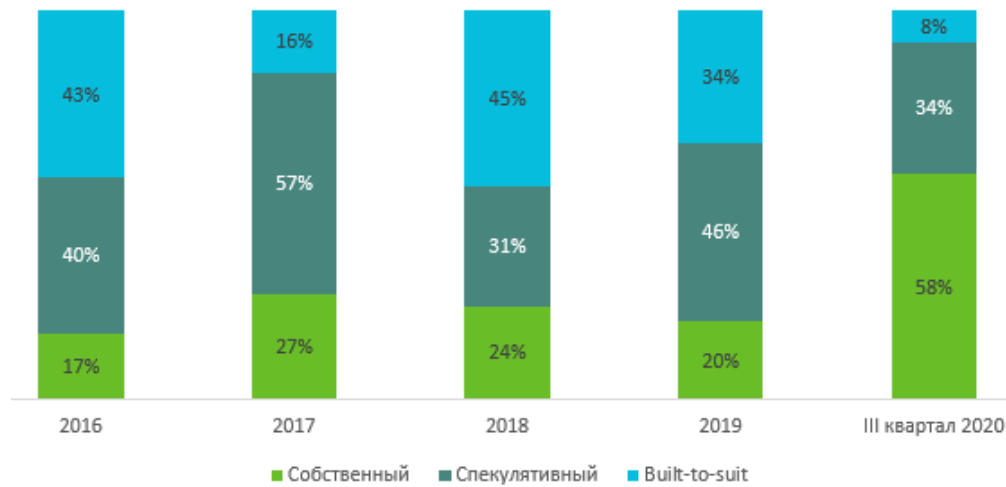
Рис. 4-3 Динамика ввода складских площадей в Московском регионе



Наибольшую долю в структуре объема ввода занимают объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда, – 58%, что соответствует 344 000 кв. м. Одним из крупнейших объектов данного типа стал распределительный центр продуктового ритейлера «Глобус» общей площадью 60 000 кв. м. Доля собственных проектов возросла на 41 п.п. по сравнению с итоговым показателем 2016 года и стала наибольшей за последние 5 лет.

34% от общего объема нового предложения, или 203 000 кв. м, пришлось на объекты, реализованные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке. Стоит отметить ввод 16-го и 17-го корпусов логопарка «Сынково» общей площадью чуть более 24 000 кв. м.

Рис.4-4 Динамика распределения введенных объектов по типу строительства



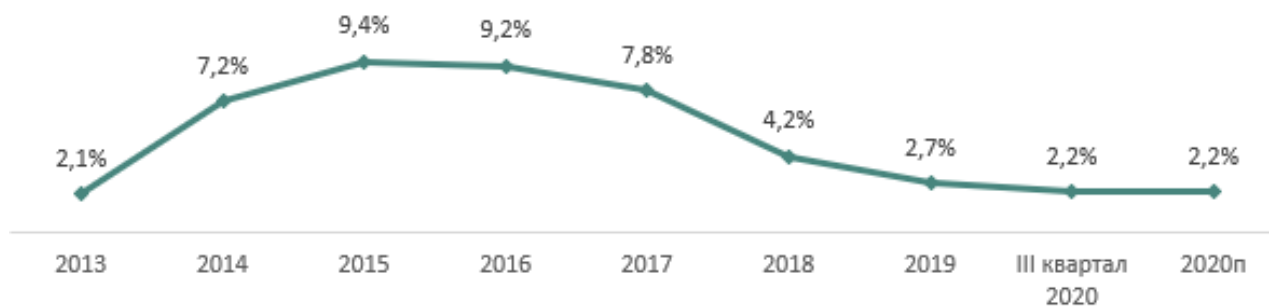
Вакансия на складском рынке

За девять месяцев 2020 года доля вакантных площадей достигла 2,2%, став минимальной с 2013 года, когда доля свободного предложения составляла 2,1%. В абсолютном выражении по итогам III квартала на рынке свободно 346 000 кв. м. качественной складской недвижимости. Помимо высокого спроса на складские площади уменьшению доли вакантных площадей также способствует строительство собственных объектов.

По итогам III квартала 2020 года на северо-восточном направлении Московского региона отмечено наибольшее предложение свободных площадей в абсолютном значении – чуть более 72 000 кв. м, или 8,6% от общего объема предложения на данном направлении. Наименьший объем свободного предложения в абсолютном значении отмечается на юго-западном направлении Московского региона. По итогам III квартала 2020 года здесь свободно менее 2 000 кв. м качественных складских площадей, или 0,1% от общего объема предложения на данном направлении.

Ожидается, что к концу 2020 года доля вакантных площадей в регионе сохранится на текущем уровне и составит 2,1-2,2%.

Рис.4-5 Доля вакантных складских площадей



Ставки аренды на складские площади

По итогам девяти месяцев 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона составила 4 000 руб./кв. м/год

triple net. На юго-западе Московского региона сохранился самый высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – 4 605 руб./кв. м/год triple net. Высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды обусловлен тем, что на юго-западном направлении основной объем свободного предложения формируется лотами со ставкой аренды 5 000–6 000 руб./кв. м/год triple net в объектах, которые располагаются недалеко от МКАД. Наименьший уровень запрашиваемой ставки аренды отмечается на восточном направлении Московского региона – 3 200 руб./кв. м/год triple net. Ставка аренды на востоке снизилась на 6% по сравнению с итоговым показателем 2019 г., когда она достигала 3 400 руб./кв. м/год triple net. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А по итогам 2020 года сохранится на текущем уровне и составит 4 000 руб./ кв. м/год triple net.

Рис.4-6 Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе



Спрос на склады и распределение сделок

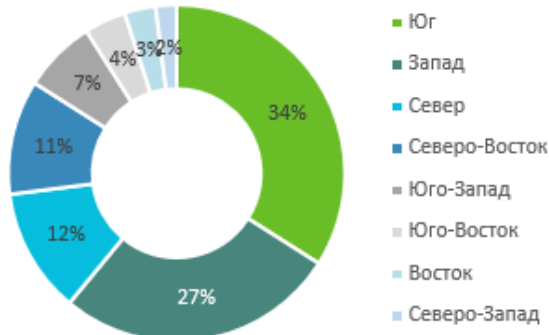
Доля сделок в Московском регионе сохранилась на уровне итогового показателя 2019 года – 56% от совокупного поглощения в России. Помимо исторически высокого спроса на складскую недвижимость в Московском регионе, высокий показатель сделок в Москве объясняется так же тем, что на рынке были заключены крупнейшие сделки, например аренда по схеме built-to-suit компанией Ozon 130 000 кв. м в складском комплексе «Ориентир Запад», аренда по схеме built-to-suit компанией «ВсеИнструменты.ру» 91 000 кв. м в «PNK Парк Домодедово» с возможностью расширения до 182 000 кв. м.

В I–III кварталах 2020 года общий объем сделок с качественной складской недвижимостью в Московском регионе составил 985 000 кв. м, что на 14% ниже аналогичного показателя 2019 г., когда объем спроса составил 1 139 000 кв. м.

Наибольшее количество сделок было заключено на южном направлении Московского региона – 34% от общего объема сделок, или 328 000 кв. м. На западном направлении Московского региона прошло 27% от всего объема сделок, или более 255 000 кв. м. При этом доля сделок, заключенных на северо-восточном направлении Московского региона, составила 11% от общего объема спроса. Меньше всего активности отмечается на юго-восточном, восточном и северо-западном направлениях: доля сделок со складской недвижимостью на данных направлениях варьируется от 2 до 4%.

Рис. 4-7 Распределение сделок со складскими площадями

Распределение сделок по аренде/покупке по направлению в I-III кварталах 2020 г.



Распределение сделок по типу в I-III кварталах 2020 г.



Наиболее популярным типом сделок стала спекулятивная аренда: на нее пришлось 40% от общего объема сделок, что в абсолютном значении составляет 394 000 кв. м. Крупнейшей спекулятивной сделкой стала аренда компанией Wildberries 46 000 кв. м в логопарке «Raven Russia Пушкино», которая была заключена на краткосрочный период.

При этом на рынке отмечается рост сделок, заключенных по схеме built-to-suit с последующей арендой. По итогам I-III кварталов 2020 года на сделки подобного типа пришлось 38% от совокупного объема спроса, что на 30 п.п. больше итогового показателя 2019 года, когда она составляла 8% от общего поглощения.

Крупнейшие сделки были заключены представителями онлайн-торговли, что объясняется увеличением их активности в связи с пандемией. Снижение доли спекулятивной аренды и рост доли сделок по схеме built-to-suit обусловлены как невысокой долей вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона, так и наличием особых требований к складским объектам со стороны компаний, представляющих сектор онлайн-торговли и розничного ретейла, которые наиболее активны на рынке в 2020 году.

По итогам девяти месяцев 2020 года на покупку готовых зданий пришлось 14% от общего объема сделок, или 139 000 кв. м.

Лидером в структуре спроса стал сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 43% от общего объема сделок, что является самым высоким показателем за все время наблюдения за рынком складской недвижимости не только в столичном регионе, но и в России в целом. Доля сделок, заключенных сегментом онлайн-торговли, возросла на 36 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года. Основными потребителями складской недвижимости в Московском регионе из этой сферы стали такие компании, как Ozon (163 тыс. кв. м по итогам трех кварталов), Wildberries (120 000 кв. м), «ВсеИнструменты.ру» (чуть более 115 000 кв. м).

Второе место занял сегмент розничной торговли, объем сделок в котором по итогам III квартала 2020 г. составил 187 000 кв. м, или 19% от совокупного поглощения. Доля

сделок, заключенных представителями розничной торговли, снизилась на 7 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года, когда она достигла 26%.

15%, или чуть более 151 000 кв. м, пришлось на дистрибьюторские компании. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала покупка готового здания компанией «Орион» 34 000 кв. м в «PNK Парк Пушкино».

Выводы

На складском рынке продолжается восстановление деловой активности, снижение которой отмечалось в первом полугодии на фоне карантинных мер. Таким образом, по итогам года общий объем спроса на качественные складские объекты может достигнуть 1,2–1,3 млн кв. м. При этом в структуре спроса кардинальных изменений не ожидается.

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Экономическая экспертная группа (<http://www.eeg.ru/>), Министерство экономического развития и торговли (<https://www.economy.gov.ru>) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

Бюджетная политика

8 декабря 2020 года Президент подписал Закон о бюджете на 2021 и плановый период 2022 и 2023 годов.

При формировании проекта федерального бюджета на 2021–2023 гг. были использованы макроэкономические показатели, заложенные в базовом варианте прогноза социально-экономического развития РФ на 2021–2023 гг., подготовленного Министерством экономического развития. В рамках базового прогноза предполагается:

- (1) отсутствие "второй волны" распространения новой коронавирусной инфекции в мире;
- (2) сохранение ограничений на деятельность ряда отраслей (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений);
- (3) сохранение ограничительных мер, принятых иностранными государствами в отношении России;
- (4) сокращение мирового ВВП в 2020 году (на 4,0–4,5% г/г).

Кроме того, прогноз учитывает проведение денежно-кредитной политики Банка России в рамках режима таргетирования инфляции, а также приостановка бюджетных правил до 2022 года.

В 2021 году ожидается, что по мере восстановления от последствий распространения новой коронавирусной инфекции, темпы роста экономики ускорятся. В среднесрочной перспективе темпы роста ВВП стабилизируются на уровне 3,0%–3,4%.

Основные параметры макроэкономических показателей приведены в таблице ниже.

Основные макроэкономические показатели на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов

	2020 год (оценка*)	2021 год (проект)	2022 год (проект)	2023 год (проект)
Цены на нефть Urals, долл./барр.	41,8	45,3	46,6	47,5
Цены на газ (среднеконтрактные включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	129,1	156,3	159,8	160,6
ВВП, млрд. руб.	106974	115533	124223	132822
Рост ВВП, %	-3,9	3,3	3,4	3,0
Инвестиции, млрд. руб.	19144	20895	23048	25350
Инфляция (ИПЦ), % к декабрю пред. года	3,8	3,7	4,0	4,0
Курс доллара, рублей за доллар США	71,2	72,4	73,1	73,8
Фонд заработной платы, млрд. руб.	26055	27890	29815	31904

* на основании прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 1 сентября 2020 г.

Источник: Минфин России

Внеэкономическая деятельность

Экспортная пошлина на сырую нефть в РФ с 1 января 2021 года снизится на 3,3 доллара и составит 38,7 долл/т.

Пошлина на светлые нефтепродукты и масла установлена в размере 11,6 долл/т., на темные – 38,7 долл/т., на товарный бензин – 11,6 долл/т., прямогонный бензин (нафта) – 21,2 долл/т.. На сжиженный газ сохранится нулевая пошлина

Ставки экспортных пошлин на сырую нефть, долл. за тонну

	янв.	фев.	мар.	апр.	май	июн.	июл.	авг.	сен.	окт.	ноя.	дек.
2017	79,1	89,5	91,0	88,9	84,0	80,0	80,9	74,4	84,1	87,9	96,1	105,0
2018	111,4	120,1	119,5	111,4	118,5	131,8	139,1	135,4	130,0	137,5	152,0	135,1
2019	89,0	80,7	91,2	97,4	104,6	110,4	100,3	94,1	90,7	87,2	88,3	90,5
2020	77,2	78,5	66,9	52,0	6,8	8,3	37,8	46,9	47,5	45,4	42,2	42,0
2021	38,7											

Источник: Минфин России

Международные новости

С 20 ноября 2020 года два международных рейтинговых агентства, Fitch и Moody's, снизили долгосрочный суверенный кредитный рейтинг ЮАР: до "BB-" с "BB" (Fitch) и, параллельно, но на ступень выше, до "Ba2" с "Ba1" (Moody's), сохранив «негативный» прогноз по рейтингу. При этом рейтинг от S&P остается на уровне "BB-" со «стабильным» прогнозом с апреля 2020 г.

Fitch отмечает, что принятое решение по суверенному рейтингу мотивировано быстрым ростом госдолга ЮАР (прогноз 95% ВВП в 2022/23 бюджетном году по сравнению с 65% ВВП в 2019/20), на фоне экономического шока в результате пандемии Covid-19; это усугубляется низкой траекторией роста (в 2020 г. ожидается спад -7,3% который не компенсирует подъем в 2021-22 гг.), в условиях значительного социального неравенства, что затруднит последующие меры бюджетной консолидации.

3 декабря 2020 года министры энергетики стран-участниц сделки «ОПЕК+» согласовали режим продления ограничений добычи нефти с 1 января 2021 г. Согласно новой договоренности, объем сокращения производства по сравнению с уровнем апреля 2020 г. составит 7,2 млн барр./сут. (по сравнению с 7,7 млн барр. /сут. в декабре и величиной 5,8 млн барр. /сут., ранее заложенной на январь 2021 г. в рамках сделки). Квота России с 1 января повысится на 125 тыс. барр. /сут. по сравнению с декабрем. В дальнейшем объемы сокращения добычи будут пересматриваться ежемесячно, но не более, чем на 0,5 млн барр./сут. в любую сторону.

1 декабря 2020 года ОЭСР выпустила очередной прогноз роста мировой экономики и экономик стран ОЭСР (OECD Economic Outlook). Эксперты организации отмечают улучшение потребительских и бизнес-ожиданий на фоне успехов в разработке вакцин против COVID-19, некоторое снижение неопределенности и улучшение ситуации на финансовых рынках, несмотря на «вторую волну» пандемии во многих странах. Проектировки роста на 2020 г. для большинства ключевых экономик были пересмотрены в сторону повышения по сравнению с предыдущим, сентябрьским, прогнозом, с учетом более благоприятных, чем ожидалось, темпов восстановления выпуска по итогам третьего квартала; вместе с тем, для 2021 г. прогнозы, как правило, понижались в связи с уменьшением эффекта базы и торможением роста в четвертом квартале 2020 г. В целом мировая экономика должна вернуться на докризисный уровень к концу 2021 г.; в разрезе отдельных экономик «Группы 20», однако, этот

уровень будет достигнут или превышен только для Индонезии, Китая, Турции, Южной Кореи. Кроме того, как ожидается, в среднесрочной перспективе траектория мирового роста будет ниже докризисной на 5% ВВП 2019 г.

Эксперты ОЭСР рассматривают также два альтернативных сценария. В позитивном сценарии дополнительное повышение индексов потребительских и бизнес-ожиданий способствует сокращению нормы сбережения и расширению внутреннего спроса в 2021 г., что обуславливает увеличение темпов роста мирового выпуска на 0,8 п.п. по сравнению с базовым сценарием. В негативном сценарии задержки в проведении массовой вакцинации, напротив, приводят к торможению динамики потребления и инвестиций, повышению премии за риск, снижению фондовых индексов и цен на сырье,

новой волне банкротств фирм; темпы роста глобального ВВП в 2021 г. уменьшаются на 2,8 п.п. по сравнению с базовым сценарием.

На качественном уровне проектировки динамики ВВП РФ, как и большинства других ведущих экономик, были улучшены для 2020 г. и ухудшены для 2021 г.; на количественном уровне пересмотр оказался особенно большим ввиду изначально чрезвычайно пессимистичных прогнозов ОЭСР для России на 2020 г.

Основные показатели обновленного прогноза ОЭСР (в скобках – изменение по сравнению с прогнозом от сентября 2020 г.)

	2019	2020	2021
Рост ВВП, %			
Весь мир²	2,7	-4,2	4,2
Развитые страны	1,6	-5,5	3,3
Еврозона	1,3	-9,1	6,5
США	2,2	-3,7 (+0,1)	3,2 (-0,8)
Япония	0,7	-5,3 (+0,5)	2,3 (+0,8)
Формирующиеся рынки	3,6	-3,0	5,1
Бразилия	1,1	-6,0 (+0,5)	2,6 (-1,0)
Индия	4,2	-9,9 (+0,3)	7,9 (-2,8)
Китай	6,1	1,8(0,0)	8,0 (0,0)
Россия	1,4	-4,3(+3,0)	2,8(-2,2)
Рост объемов мировой торговли, %	1,0	-10,3	3,9
Цены на нефть Brent, долл./барр.	64	40	40

Источник: ОЭСР

16 ноября 2020г Morgan Stanley обновил прогноз развития экономики России на 2020-2022 гг., приведенный в таблице ниже.

Прогноз показателей экономики России на 2020-2022 гг. от Morgan Stanley

	2019	2020	2021	2022
Темп прироста ВВП, % г/г	1,3	-4,0	3,4	3,2
Потребление домохозяйств, % г/г	2,5	-9,8	4,3	3,5
Потребление органов госуправления, % г/г	2,2	1,6	2,7	1,5
Инвестиции в основной капитал, % г/г	1,5	-5,3	2,0	3,1
Экспорт, % г/г	-2,3	-1,1	3,1	3,7
Импорт, % г/г	3,4	-11,2	4,5	5,1
Уровень безработицы, % г/г	4,6	5,8	5,2	4,9
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	3,8	1,8	1,9	1,0
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	3,0	3,9	4,0	4,3
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	4,5	3,2	3,6	4,1
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года	6,25	4,25	4,75	5,00
Баланс консолидированного бюджета, % ВВП	1,8	-4,8	-2,5	-1,0
Государственный долг, % ВВП	12,5	19,6	20,1	20,5

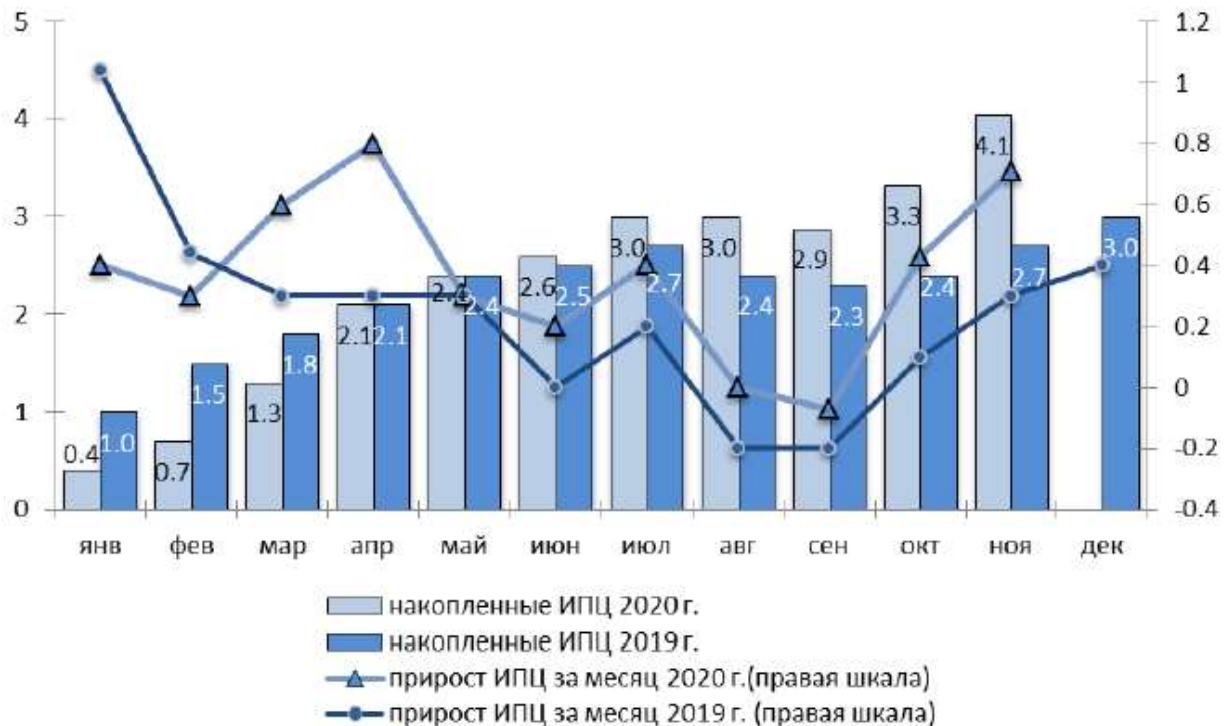
Источник: Morgan Stanley

Инфляция

В ноябре 2020 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,71%, тогда как годом ранее прирост составил 0,28%. За период с начала года прирост потребительских цен составил 4,1% против прироста на 2,7% за аналогичный период годом ранее. В годовом выражении инфляция ускорилась до 4,4% против 3,5% месяцем ранее. Напомним, что минимум годовой инфляции, зафиксированный по итогам февраля текущего года, составил 2,3%.

Таким образом, в ноябре инфляция заметно ускорилась, а показатели прироста оказались выше прогнозов экспертов. Накопленная за 11 месяцев инфляция превысила целевой ориентир, установленный Банком России на уровне 4,0%. Прогноз инфляции по итогам текущего года составляет 4,6–4,8%, что представляет собой максимальное значение инфляции (декабрь к декабрю) с 2017 года.

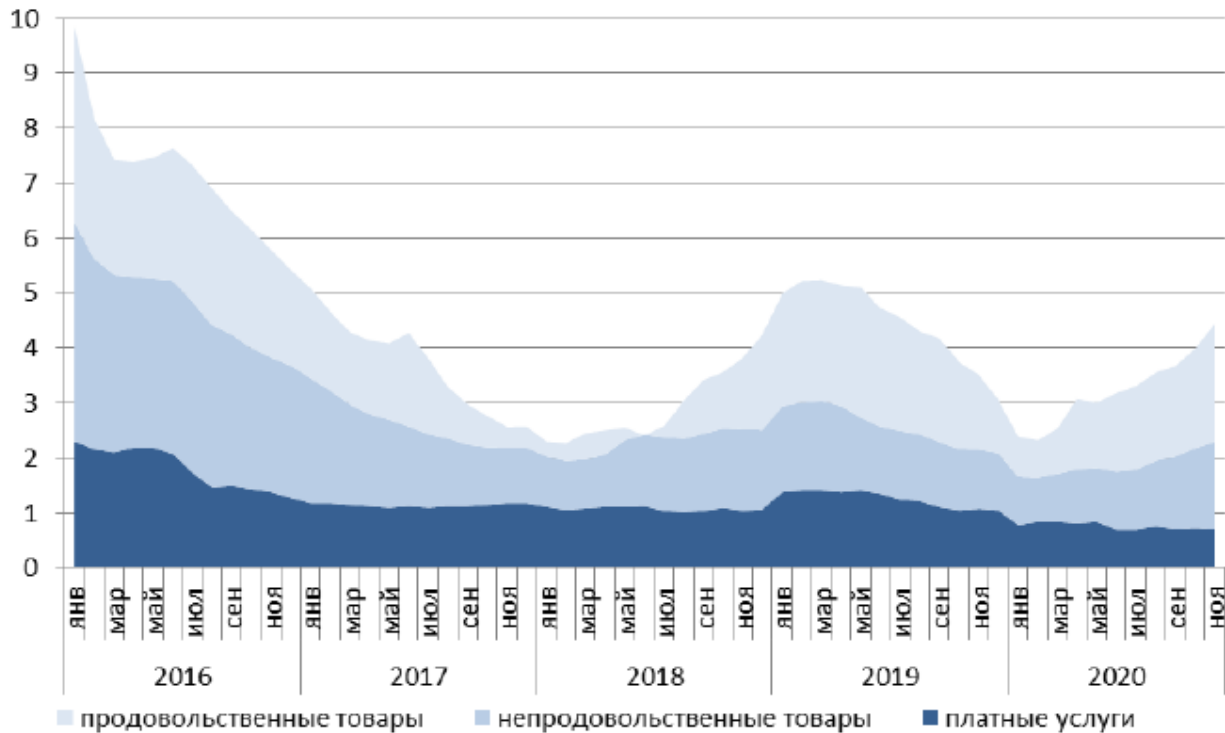
Динамика индекса потребительских цен (%)



Ускорение инфляции в отчетном месяце объяснялось повышательной динамикой цен во всех сегментах потребительского рынка за исключением платных услуг. Наиболее уверенными темпами росли цены в сегменте продовольственных товаров. В текущем году продовольственные товары значительно подорожали в марте – апреле (на 1,0–1,7% в месяц), на фоне ажиотажного спроса на продукты питания в условиях пандемии. В мае-сентябре ситуация на рынке продовольственных товаров немного стабилизировалась, однако с октября наметилось ускорение роста цен. По итогам ноября продовольственная инфляция в годовом выражении достигла максимума за последние полтора года - 5,8% (против минимума, зафиксированного в феврале – 1,8%). В ноябре цены на сахар выросли на 8,9% (71,5% прирост цен с начала года), на масло подсолнечное - на 7,4% (23,8% с начала года), на яйца куриные – на 7,1% (сезонный прирост цен, с начала года подорожание составило 1,7%). Причина масштабного роста цен на продукцию растениеводства – низкий урожай сахарной свеклы в России и подсолнечника в Украине. При этом цены на плодоовощную продукцию выросли в ноябре на 6,0% (8,2% за период с начала года).

В середине декабря была создана межведомственная рабочая группа по мониторингу и оперативному реагированию на изменение потребительских цен на социально значимые товары. Правительство утвердило ряд мер по сдерживанию роста цен на продукты питания. В частности, до 20 декабря планируется заключить соглашение с производителями сахара и подсолнечного масла.

Вклад цен в отдельных сегментах потребительского рынка в ИПЦ (% , в годовом исчислении)



Потребительские цены в сегменте непродовольственных товаров выросли в ноябре на 0,6% (м./м.), с начала года прирост цен составил 4,4%, а в годовом выражении – 4,5%. Цены на большинство видов непродовольственных товаров (за исключением бензина) в сентябре-ноябре росли темпами, превышающими значения за предыдущие месяцы. Ускорение инфляции в сегменте непродовольственных товаров объясняется, прежде всего, ростом издержек (на фоне ослабления рубля). При этом среди лидеров по приросту цен были медикаменты (1,1% м./м., 9,8% в годовом выражении) и моющие средства (0,7% м./м., 6,2% в годовом выражении).

Платные услуги подорожали в ноябре в среднем на 0,1%, за период с начала года прирост цен составил 2,3%, а в годовом выражении - 2,5% (минимальное значение среди всех потребительских товаров и услуг). В отчетном месяце было зафиксировано сезонное снижение цен на услуги пассажирского транспорта (-0,7%) и санаторно-оздоровительные услуги (-0,6%).

Обобщая анализ динамики потребительских цен, отметим, что в ноябре продолжилась тенденция к ускорению основных индексов потребительских цен (очищенных от влияния сезонных факторов). Среди причин, помимо ускорения роста цен на отдельные продовольственные товары, отметим значимое ослабление рубля, что к настоящему моменту негативно отразилось на динамике цен на непродовольственные товары. Фактор слабого потребительского спроса в настоящий момент определяет динамику цен в отдельных сегментах потребительского рынка (прежде всего, в сегменте услуг).

Валовой внутренний продукт

По оценке Росстата, прирост ВВП в I кв. 2020 г. в годовом сопоставлении составил 1,6% после 1,5% и 2,1% в III и IV кв. прошлого года. По оценкам Минэкономразвития, с началом пандемии коронавируса годовой темп прироста ВВП снизился в марте до 0,8%, а с введением режима самоизоляции в апреле, мае и июне физический объем ВВП упал на 12,0%, 10,7% и 6,4% соответственно. При этом по оценке Росстата, во II кв. сокращение ВВП составило 8,0% в годовом сопоставлении, а в первом полугодии ВВП снизился на 3,3%. Оценки спада ВВП в июле, августе, сентябре и октябре от Минэкономразвития составили 4,4%, 3,7%, 3,0% и 4,7% соответственно. Росстат предварительно оценил спад в III кв. в 3,6%, а спад в январе-октябре составил 3,6%.

Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к предыдущему году)

	январь-октябрь 2020	2019	2018
ВВП	-3,6	1,3	2,3
Базовые отрасли ОКВЭД	-3,2	2,0	2,9
Сельское хозяйство	1,8	4,0	-0,6
Промышленность, всего	-3,1	2,4	2,9
Добыча полезных ископаемых	-6,6	2,5	4,1
Обрабатывающие производства	-0,3	2,6	2,6
производство пищевых продуктов	4,3	4,9	4,9
производство текстильных изделий	10,4	-1,1	3,6
производство одежды	0,3	0,6	4,1
производство кожи и изделий из кожи	-13,8	-1,4	-3,7
обработка древесины и производство изделий из дерева	1,7	5,3	10,6
производство бумаги и бумажных изделий	1,5	3,6	12,6
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	1,4	1,8
производство химических веществ и продуктов	6,3	3,4	2,7
производство резиновых и пластмассовых изделий	1,5	1,9	2,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,5	4,6	4,4
производство металлургическое	-1,9	0,6	1,7
производство машин и оборудования	6,3	-2,4	-0,6
производство автотранспортных средств	-17,2	-1,9	13,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	-3,4	-12,1	-2,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-2,8	0,0	1,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-4,7	-5,2	2,0
Строительство	-0,3	0,6	5,3
Грузооборот транспорта	-5,8	0,6	2,9
Розничная торговля	-4,6	1,6	2,6
Платные услуги населению	-18,1	-0,9	2,5
Инвестиции в основной капитал	-4,1*	1,7	4,3

* Январь-сентябрь 2020 г. к январь-сентябрю 2019 г.

Источники: Росстат, Минэкономразвития

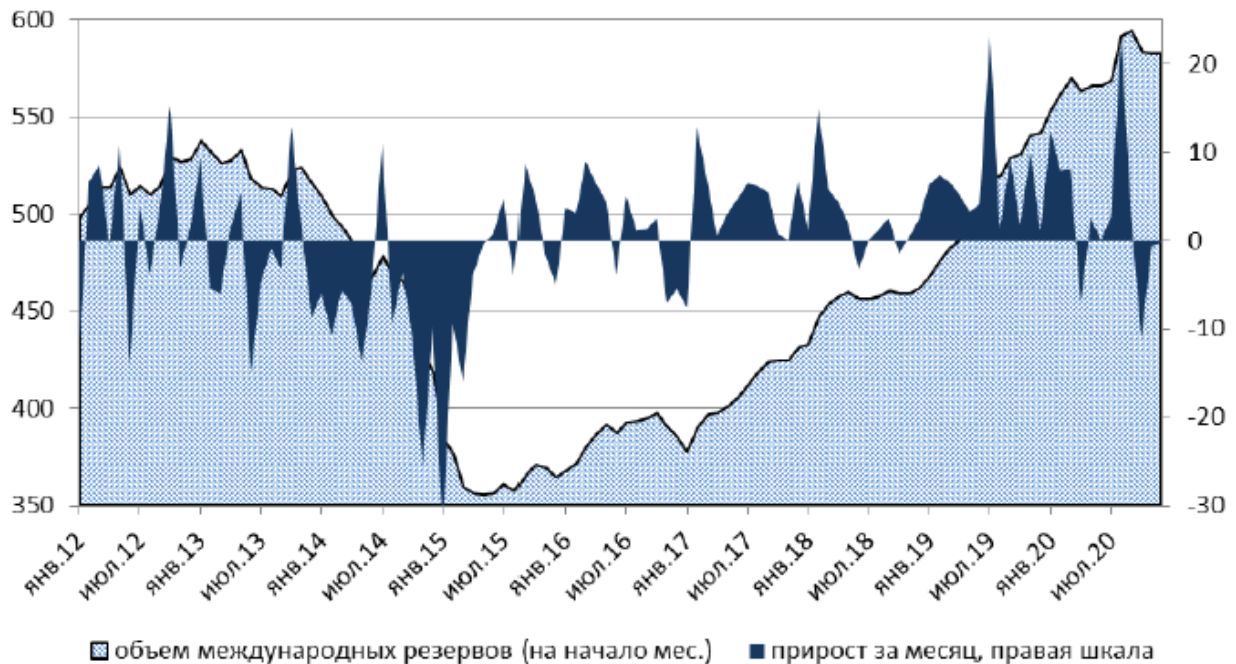
По предварительным данным Росстата, во II кв. в составе ВВП по использованию потребление домашних хозяйств в реальном выражении сократилось на 22,2% в годовом сопоставлении (+3,3% в I кв.), что является максимальным квартальным падением данного показателя за всю историю наблюдений с 1996 г. При этом потребление органов государственного управления сохранило стабильную динамику (+1,4% в I кв., +1,6% во II кв.). Валовое накопление основного капитала после прироста на 1,8% в I кв. упало на 11,8% во II кв. При этом общее валовое накопление выросло в I кв. на 2,6%, а во II кв. сократилось на 6,1%. Вместе с падением потребления во II кв. сокращение импорта также составило 22,2% в годовом сопоставлении (+1,1% в I кв.).

Экспорт же после негативной динамики в I кв. (-3,4%) во II кв. продемонстрировал увеличение на 0,3%.

Динамика международных резервов

По итогам ноября 2020 года международные резервы Российской Федерации снизились на 0,2 млрд долл. С начала текущего года объем международных резервов увеличился на 28,3 млрд долл. или на 5,1%. По данным на 1 декабря 2020 года объем золотовалютных резервов равнялся 582,7 млрд долл.

Международные резервы (млрд. долл)



Динамика основных компонентов в составе международных резервов в отчетном месяце была разнонаправленная. Так, значительное снижение было зафиксировано в динамике монетарного золота (-5,0 млрд долл.). Сокращение объемов данного показателя было обеспечено переоценкой в результате изменения рыночных цен. Объемы прочих валютных активов увеличились за месяц на 4,7 млрд долл., главным образом, по причине переоценки в результате изменения валютного курса (6,3 млрд долл.), тогда как прочие изменения, изменения в результате операций и переоценка в результате изменения рыночных цен внесли отрицательный вклад в динамику валютных резервов (- 1,3, -0,1 и -0,2 млрд долл. соответственно). Что касается динамики капитальных потоков, по предварительной оценке Банка России, чистый отток капитала из России в январе-ноябре 2020 года составил 47,9 млрд долл. (против 27,0 млрд долл. за аналогичный период годом ранее).

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

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

При проведении оценки рыночной стоимости активов и/или бизнеса предприятия могут использовать три общепринятых подхода: доходный, сравнительный и затратный.

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации дохода и метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации дохода используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Причем доходы являются достаточно значительными положительными величинами, т. е. бизнес будет стабильно развиваться.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки, являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

Чистые доходы переводятся в текущую стоимость бизнеса с помощью ставки капитализации и ставки дисконтирования. Ставки капитализации и дисконтирования призваны, в первую очередь, отразить риск, связанный с вложением средств в оцениваемое предприятие.

Сравнительный подход

Сравнительный подход заключается в том, что аналогичные предприятия со сходными рисками обладают аналогичными показателями стоимости в одно и то же время на активном рынке. Подход основан на сопоставлении показателей оцениваемой компании с показателями компаний, акции которых либо котируются на рынке, либо продавались крупными пакетами на внебиржевом рынке (в случае, если информация о таких сделках являлась открытой). При сопоставлении компаний используются такие показатели, как отношение стоимости бизнеса к выручке, EBITDA и балансовой стоимости.

В рамках данного подхода используются два основных метода оценки.

- Метод компании-аналога (рынка капитала) базируется на ценах акций сходных компаний, обращающихся на фондовых рынках.

- Метод сделок основан на ценах пакетов акций аналогичных предприятий, которые были приобретены или проданы в течение недавнего периода времени. Также к сравнительному подходу относятся: метод отраслевых коэффициентов (базируется на рекомендуемых соотношениях между ценой и определенными финансовыми параметрами, которые рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений), метод сделок по оцениваемому предприятию (на основе информации о купле-продаже долей участия в оцениваемом бизнесе в предыдущих периодах).

Затратный подход

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения издержек, которые необходимо понести для его создания. Для расчетов используются данные баланса предприятия на дату оценки (либо на последнюю отчетную дату).

В рамках данного подхода применяются два основных метода оценки.

- Метод чистых активов. Для расчета стоимости бизнеса предварительно проводится оценка рыночной стоимости всех активов предприятия. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает рыночную стоимость собственного капитала организации. Применение данного метода основано на допущении о том, что предприятие останется действующим и у него имеются значительные материальные активы.
- Метод ликвидационной стоимости предприятия применяется, когда оно находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в его способности оставаться действующим. В этом случае определяется чистая денежная сумма, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, раздельной распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами.

Выбранная методология

Применение всех трех подходов к оценке не является обязательным, Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, использование которых целесообразно, оправдано или возможно для оценки бизнеса конкретного предприятия, а также исходя из имеющихся данных и цели оценки.

С целью определить возможность применения сравнительного подхода Оценщик провел исследование цен продаж акций компаний и долей обществ, которые могут рассматриваться в качестве аналогичных компаний. Оценщик убедился, что торги акциями, равно как и долями в обществах с ограниченной ответственностью аналогичных компаний не проводились, и информации для расчетов в рамках сравнительного подхода нет.

Многие специалисты придерживаются такого мнения, что результаты оценки бизнеса, полученные затратным подходом, имеют слабую корреляцию с действительной рыночной стоимостью предприятия. Так, Шеннон Пратт пишет: "... предприятие рассматривается как некая целостная действующая единица, а не сумма индивидуальных активов и обязательств... существует небольшая связь (если она вообще есть) между стоимостью акций предприятия и стоимостью активов,

принадлежащих предприятию".² Также он отмечает: "...очень важно рассеять широко распространенное заблуждение о том, что владение частью акций компании означает обладание правом на пропорциональную долю ее активов. Это просто неверно. Значение активов в процессе оценки определяется тем, в какой мере они могут быть использованы для получения других выгод, таких как прибыль, денежный поток или дивиденды...".³

В дополнение к этому можно привести высказывание Джорджа Лэстри: "Обыкновенная акция представляет собой не долю в праве собственности на активы компании. Она представляет требование на доход, извлекаемый из этих активов людьми, которым доверено управление".⁴

Российские Федеральные стандарты оценки рекомендуют придерживаться схожей точки зрения на необходимость применения Затратного подхода при оценке бизнеса, в частности пункт 11 ФСО №8 гласит, что применение затратного подхода при оценке бизнеса носит ограниченный характер. Данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

Учитывая, что объектом оценки является миноритарный пакет акций Компании, что существенно снижает возможность собственника пакета влиять на политику Компании в отношении использования имеющихся активов, и с учетом рекомендаций Федеральных стандартов оценки, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящей оценки.

На дату оценки основной деятельностью оцениваемой Компании является арендный бизнес по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества. Полученная от Заказчика информация, а также имеющиеся рыночные данные, позволяют использовать, методы доходного подхода без каких-либо ограничений.

5.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход объединяет методы оценки, основанные на приведении к текущему моменту возможных будущих поступлений с учетом вероятности осуществления таких поступлений. Главное преимущество данного подхода заключается в том, что компания рассматривается как функционирующее предприятие и внимание фокусируется на выгодах, возникающих у акционеров.

Методы, используемые в рамках доходного подхода, можно разделить на две группы:

- методы, основанные на пересчете будущих ежегодных доходов компании в текущую стоимость (методы дисконтирования доходов);
- методы, базирующиеся на накоплении средней величины дохода (методы капитализации доходов).

Методы первой группы предполагают составление четкого прогноза динамики развития предприятия, как правило, на ближайшие 3-7 лет, то есть вплоть до момента, когда колебаниями в темпах роста можно пренебречь. Все спрогнозированные доходы затем

² Пратт Ш. Оценивая бизнес: анализ и оценка закрытых компаний. Избранные главы. 2-ое издание, ин-т экономич. Развития Всемирного банка, М., РОО, 1998 г.

³ Там же.

⁴ George Lasry, Valuing common stocks, New York, 1979.

дисконтируются, то есть их будущая величина приводится к стоимости денег на дату оценки. Таким образом, основные задачи при использовании методов дисконтирования состоят, во-первых, в правильном прогнозировании будущих доходов компании; во-вторых, в учете всех факторов риска, присущих деятельности компании, в ставке дисконта (коэффициенте пересчета).

В основе всех расчетов лежит будущий доход компании. В качестве дохода в оценке бизнеса могут выступать прибыль предприятия, выручка, выплачиваемые или потенциальные дивиденды, денежный поток. В зависимости от того, что выбрано в качестве дохода, различают соответствующие методы дисконтирования и капитализации.

В российской практике наиболее обоснованным является использование в качестве показателя дохода – денежного потока. В основе метода дисконтирования денежных потоков в данном случае лежит предположение о том, что текущая стоимость предприятия ОАО «9-й таксомоторный парк» определяется будущими денежными потоками, продисконтированными на Дату оценки.

Основные этапы оценки предприятия методом дисконтирования денежных потоков:

1. Выбор типа денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Расчет величины денежного потока для каждого года.
4. Определение адекватной ставки дисконта.
5. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков, а также их суммарного значения.
6. Внесение итоговых поправок.

Выбор типа денежного потока

Денежный поток может быть рассчитан как для собственного капитала, так и для всего инвестированного капитала.

Денежный поток для собственного капитала (полный денежный поток), работая с которым, можно непосредственно оценивать рыночную стоимость собственного капитала предприятия (что и представляет собой рыночную стоимость последнего), отражает в своей структуре планируемый способ финансирования стартовых и последующих инвестиций, обеспечивающих жизненный цикл продукта (бизнес линии).

Иначе говоря, этот показатель дает возможность определить, сколько и на каких условиях будет привлекаться для финансирования инвестиционного процесса заемных средств.

Применительно к каждому будущему периоду, в нем учитываются ожидаемые прирост долгосрочной задолженности предприятия (приток вновь взятых займы кредитных фондов), уменьшение обязательств предприятия (отток средств вследствие планируемого на данный будущий период погашения части основного долга по ранее взятым кредитам), выплата процентов по кредитам в порядке их текущего обслуживания.

Поскольку доля и стоимость заемных средств в финансировании бизнеса (инвестиционного проекта) здесь учтены уже в самом прогнозируемом денежном

потоке, то дисконтирование ожидаемых денежных потоков (если это «полные денежные потоки») может происходить по ставке дисконта, равной требуемой инвестором (с учетом рисков) доходности вложения только его собственных средств, т.е. по так называемой ставке дисконта для собственного капитала.

Применяя модель денежного потока для всего инвестируемого капитала, условно не различают собственный и заемный капитал предприятия и считают совокупный денежный поток. Итогом расчета по этой модели является рыночная стоимость всего инвестированного капитала предприятия.

Для выбора типа денежного потока мы использовали модель средневзвешенной стоимости капитала (WACC), денежный поток для всего инвестированного капитала.

При выборе параметров денежного потока, для целей данной оценки нами выбран денежный поток для всего инвестированного капитала, выраженный в рублях. Выбор расчетной валюты обусловлен практикой ценообразования, действующей в Компании и в целом в отрасли.

Ниже представлен алгоритм расчета:

Скорректированная чистая прибыль

+ Амортизация

- Капитальные вложения

-/+ Увеличение (уменьшение) собственного оборотного капитала

= Чистый денежный поток на инвестированный капитал.

Или транспонируя данную формулу на основании показателя EBITDA:

EBITDA

- Налог на прибыль

- Капитальные вложения

-/+ Увеличение (уменьшение) собственного оборотного капитала

+/- Увеличение (уменьшение) долгосрочной задолженности

= Чистый денежный поток на инвестированный капитал.

Прогнозирование денежного потока начинается с прогнозирования отчёта о прибылях и убытках, конечной целью которого является определение величины чистой прибыли.

Метод дисконтирования денежных потоков учитывает:

- размер доходов, которые владелец активов рассчитывает получать в будущем;

- сроки получения этих доходов;

- риск, принимаемый на себя владельцем активов.

В общем случае рыночная стоимость объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков рассчитывается по следующей формуле:

$$V_{\text{расч.}} = \frac{ДП_1}{(1+r)^1} + \frac{ДП_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{ДП_n}{(1+r)^n} + \frac{V_{\text{ост.}}}{(1+r)^n},$$

где:

$V_{расч}$ – расчетная рыночная стоимость объекта оценки;

n – число периодов прогнозирования (прогнозный период);

$ДП_1$ – $ДП_n$ – денежный поток соответствующего периода прогнозирования;

$V_{ост}$ – стоимость объекта оценки в постпрогнозный период;

r – ставка дисконтирования.

Остаточная стоимость объекта оценки в постпрогнозный период ($V_{ост}$) может быть определена с помощью модели Гордона:

$$V_{ост.} = \frac{ДП_n (1 + g)}{(r - g)},$$

где:

g - долгосрочные темпы роста компании (доходов).

В данной модели предполагается, что темпы роста бизнеса в постпрогнозный период являются постоянными. Кроме того, по условию применения модели, в остаточный период должны быть равны величины амортизации и капиталовложений.

Поскольку остаточная стоимость объекта оценки (стоимость реверсии) рассчитывается на конец прогнозного периода, она должна быть приведена к началу прогнозного периода (дате оценки) посредством дисконтирования — таким образом, будет определена текущая рыночная стоимость.

Мы не предполагаем дополнительных точек роста Компании в долгосрочной перспективе. В связи с этим, в рамках настоящего анализа использовался рост в предельный период на уровне 2% (долгосрочный прогноз темпа роста ВВП в РФ).

Полученная рыночная стоимость оцениваемой компании представляет собой величину стоимости капитала, рассчитанную на основе прогнозируемой хозяйственной деятельности. Она не включает стоимость избыточных (неоперационных) активов, которые не принимают участия в формировании денежного потока. Эти активы подлежат отдельному учету, результат которого затем должен быть прибавлен к величине предварительной стоимости собственного капитала, полученной путем дисконтирования денежных потоков от прогнозируемой хозяйственной деятельности.

К неоперационным активам относятся объекты, не планируемые к использованию (например, непрофильные активы), объекты, не завершённые строительством, а также объекты социальной сферы, планируемые к репрофилированию и продаже, налоговые активы и т.п.

Также, если компания имеет избыточный собственный оборотный капитал, его величина прибавляется к стоимости собственного капитала. В случае недостатка собственного оборотного капитала стоимость собственного капитала уменьшается на соответствующую величину.

Поправка на избыток (дефицит) собственного оборотного капитала может определяться как разница между фактической (рассчитанной по данным бухгалтерской отчетности компании на последнюю отчетную дату без учета дебиторской задолженности, не реальной к взысканию, а также мораторной кредиторской задолженности) величиной оборотного капитала и требуемой величиной собственного оборотного капитала.

Переход от всего инвестированного капитала к собственному осуществляется путем исключения из стоимости всего инвестированного капитала долгосрочного процентного долга. В случае, если корректировка на избыток/недостаток собственного оборотного капитала определялась без учета денежных средств (безденежный СОК), к полученному значению следует прибавить денежные средства компании.

Таким образом, после определения предварительной величины стоимости всего инвестированного капитала оцениваемой компании для получения окончательной величины его рыночной стоимости вводятся перечисленные выше поправки.

Определение длительности прогнозного периода

Весь срок прогнозируемой деятельности предприятия следует разделить на два периода: прогнозный и постпрогнозный (остаточный). В качестве прогнозного периода берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста). В прогнозном периоде могут наблюдаться значительные колебания в показателях, характеризующих деятельность предприятия (рост и падение объемов продаж, изменение в структуре себестоимости и т.д.). Это наиболее сложный участок прогнозирования, поскольку приходится детально анализировать факторы, влияющие на величину денежного потока и прогнозировать их изменения по отдельности. Кроме того, любые изменения во внешней среде предприятия (потеря заказчика, выход на рынок нового конкурента, изменение законодательства) неизбежно сказываются на объемах продаж и себестоимости продукции предприятия, а именно эти изменения сложнее всего учесть.

При выборе адекватной длительности прогнозного периода следует учитывать, что, с одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем более обоснована итоговая величина текущей стоимости предприятия, однако, с другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств, а достоверность величины оценочной стоимости снижается.

В мировой практике длительность прогнозного периода составляет от 3 до 10 лет. Длительность прогнозного периода принята нами до конца 2024 года включительно. Рассмотрение более длительных прогнозных сроков, как правило, трудно применимо в России вследствие стремления к скорейшей окупаемости инвестиций и недостаточно устойчивой экономической ситуации.

Общие допущения, использованные при построении денежных потоков

Нами были спрогнозированы следующие компоненты, участвующие в расчете денежного потока на собственный капитал:

- ✓ Выручка от основной деятельности;
- ✓ Операционные расходы;
- ✓ Амортизационные отчисления;
- ✓ Изменение оборотного капитала;
- ✓ Инвестиции в модернизацию и поддержание основных средств.

Денежные потоки были рассчитаны в номинальном выражении в рублях без учета косвенных налогов.

При расчете приведенной стоимости денежных потоков в качестве ставки дисконтирования использовалась рыночная информация о доходности сопоставимого рынка объектов коммерческой недвижимости. Расчет терминальной стоимости проводился с использованием модели Гордона на основе предположения о постоянном темпе роста в постпрогнозном периоде.

Основными источниками информации для построения финансовой модели и проведения других расчетов в рамках Доходного подхода послужили следующие материалы:

- ✓ Финансовая отчетность ОАО «9-й таксомоторный парк», подготовленная в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, за 2017–2020 гг.;
- ✓ Параметры объектов недвижимости ОАО «9-й таксомоторный парк», указанные в выписках из единого государственного реестра недвижимости, технических паспортах на здания;
- ✓ Данные договоров аренды земельных участков;
- ✓ Специализированные справочные издания для осуществления оценочной деятельности с экономическими характеристиками и параметрами рынка коммерческой недвижимости:
 - Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №25) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. - 47 с.;
 - Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Л.А. Лейфера;
 - Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера;
 - Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Л.А. Лейфера.
 - Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера.
- ✓ Прочая открытая информация.

При подготовке прогнозов нами учитывалось общее состояние мировой и российской экономики, а также ряд наиболее существенных отраслевых показателей.

Анализ и прогноз валовой выручки

Прогноз валовой выручки строился на основе рыночных данных об условиях аренды аналогичного имущества на открытом конкурентном рынке на дату оценки, с учетом прогнозных показателей представленных в специализированных справочных изданиях.

При построении прогноза валовой выручки мы исходили из следующих допущений:

1. Сдача в аренду коммерческих помещений ОАО «9-й таксомоторный парк» осуществляется в максимально возможном объеме. Мы исходим из того, что Общество сдает весь объем помещений, который в состоянии сдать (с учетом состояния объектов недвижимости ОАО «9-й таксомоторный парк»).

2. Ставка аренды для офисных помещений 8276 рубль без НДС в год/кв.м. с учетом коммунальных и эксплуатационных платежей (расчет представлен в приложении №1 к Отчету) соответствует ценовым индикаторам, сложившимся в данном районе для аренды офисных помещений.

3. Ставка аренды для складских помещений 4965 рублей без НДС в год/кв.м. с учетом коммунальных и эксплуатационных платежей (расчет представлен в приложении №2 к Отчету) соответствует ценовым индикаторам, сложившимся в данном районе для аренды промышленных помещений, переоборудованных или используемых в качестве складских и прочего схожего назначения.

4. Передача в аренду объектов недвижимости на рыночных условиях позволяет осуществить операционную загрузку помещений не ниже уровня вакантных площадей, характерных для соответствующего сегмента рынка (складские или административные площади).

Размер недозагрузки для складов был принят на уровне 14,8% (данные Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под ред. Л. А. Лейфера) таблица 2, стр.33 справочника.

Размер недозагрузки для складов был принят на уровне 11,6% (данные Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под ред. Л. А. Лейфера) таблица 5, стр.35 справочника.

5. Темпы роста арендных ставок на период прогнозирования установлены на уровне 2,4% в год для производственно-складских помещений на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под ред. Л. А. Лейфера), таблица 70, стр.145 справочника.

6. Темпы роста арендных ставок на период прогнозирования установлены на уровне 2,2% в год для офисных помещений на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под ред. Л. А. Лейфера), таблица 50, стр.99 справочника.

7. Доходы от вспомогательных видов деятельности, связанных с арендой недвижимости, таких, как платный въезд на территорию, услуги клиринга, платные пропуска и пр. составляла последние годы ок. 7% от валовой выручки ПАО «9-й таксомоторный парк» от сдачи в наем недвижимого имущества. Мы не прогнозируем дополнительных точек роста по данной статье доходов и учитываем доходы от вспомогательных видов деятельности, связанных с арендой недвижимости, укрупненно на уровне 7% от доходов, получаемых за счет аренды нежилых помещений ПАО «9-й таксомоторный парк».

8. Помещения, относимые к сегменту «прочие» учитывались по ставке характерной для складских помещений.

9. По результатам натурного осмотра установлено, что здания с кадастровыми номерами 77:05:0009001:1004 и 77:05:0009001:1005 не находятся в коммерческой эксплуатации. На основании устных пояснений сотрудников предприятия относительно данных объектов, установлено, что здания не эксплуатируются с 2013 года, находятся на консервации, коммуникации, подведенные к зданиям, в рабочем состоянии. Консервация объектов недвижимости вызвана неудовлетворительным состоянием несущих конструкций здания и отсутствием необходимого финансирования для проведения восстановительных работ.

При определении рыночной стоимости объекта оценки моделируется поведение типичного покупателя и типичного продавца, каждый из которых мотивирован возможностью получения предельно высокой выгоды от сделки с этим объектом. Максимально высокая выгода ассоциируется: у продавца - с максимально высокой ценой сделки, у покупателя - с максимально высокой доходностью объекта после его приобретения. В связи с этим принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки считается ключевым и необходимость учета его в процедурах оценки не подвергается сомнению.

Исходя из представленных выше данных о финансовых результатах Компании за последние 4 года можно сделать вывод о том, что операционная деятельность Компании не является эффективной (компания убыточна) и привлечение инвестиций для вовлечения в коммерческую эксплуатацию всего имеющегося недвижимого имущества отвечает принципу наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки.

По результатам проведенного анализа и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании для определения стоимости бизнеса ОАО «9-й таксомоторный парк» денежного потока, формируемого за счет аренды всей недвижимости имеющейся в собственности ОАО «9-й таксомоторный парк». Инвестиции, направленные на ремонт объектов недвижимости, необходимый для вовлечения зданий с кадастровыми номерами 77:05:0009001:1004 и 77:05:0009001:1005 в коммерческую эксплуатацию учтены в качестве капитальных вложений в первый прогнозный период. Денежные потоки от сдачи в аренду данных объектов недвижимости учитывались, начиная со второго прогнозного периода.

Таблица 5-1 Структура площадей потенциально способных генерировать денежный поток.

Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Назначение
г. Москва, Харьковский пр., д. 2	77:05:0009001:1638	6616,6	Административное

г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 2	77:05:0009001:1004	19136,0	Промышленное/Гараж
г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 3	77:05:0009001:1005	13444,1	Промышленное /Гараж
г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 4	77:05:0009001:1006	355,5	Прочие
г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 5	77:05:0009001:1007	113,7	Склад
г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 6	77:05:0009001:1008	34,79	Прочие
г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 7	77:05:0009001:1009	556,4	Склад
г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 8	77:05:0009001:1010	143,6	Административное

При этом, предполагается невозможность вовлечения зданий с кадастровыми номерами 77:05:0009001:1004 и 77:05:0009001:1005 в коммерческую эксплуатацию на 100% площадей, за весь прогнозный период. Это вызвано тем, что здания, изначально спроектированные как гараж, лишь ограниченно могут быть использованы в качестве складов, в силу конструктивных особенностей. Предельный коэффициент использования предполагается оценщиком на уровне 80% общей площади в последний прогнозный период. Так же, учитывая значительные площади и рыночные ограничения (ввод таких площадей избыточен для сложившегося рынка аренды складов в месте расположения объектов) предполагается постепенная заполняемость площадей – 50% во второй прогнозный период, 60% в третий и 70% в четвертый.

Определение валовой выручки (действительного валового потока) на основании данных о предоставлении в аренду объектов недвижимости.

Таблица 5-2 Прогноз валовой выручки на 1-й прогнозный и последующие периоды прогнозирования.

Объект	2021П	2022П	2023П	2024П	2025П
Офисные площади					
Арендная ставка, руб.	8 276	8 458	8 644	8 834	9 029
<i>темпы роста, %</i>		<i>2,20%</i>	<i>2,20%</i>	<i>2,20%</i>	<i>2,20%</i>
Площадь административных зданий, кв.м.	6 760	6 760	6 760	6 760	6 760
Потенциальный валовый доход, тыс. руб.	55 946	57 177	58 434	59 720	61 034
<i>недозагрузка, %</i>	<i>11,60%</i>	<i>11,60%</i>	<i>11,60%</i>	<i>11,60%</i>	<i>11,60%</i>
Действительный валовый доход, тыс. руб.	49 456	50 544	51 656	52 792	53 954
Складские площади					
Арендная ставка, руб.	4 965	5 084	5 206	5 331	5 459
<i>темпы роста, %</i>		<i>2,40%</i>	<i>2,40%</i>	<i>2,40%</i>	<i>2,40%</i>
Площадь складских зданий, кв.м.	1060,4	18850,45	22408,46	25966,47	29524,48
Потенциальный валовый доход, тыс. руб.	5 265	95 839	116 662	138 431	161 176
<i>недозагрузка, %</i>	<i>14,80%</i>	<i>14,80%</i>	<i>14,80%</i>	<i>14,80%</i>	<i>14,80%</i>
Действительный валовый доход, тыс. руб.	4 486	81 655	99 396	117 943	137 322
Действительный валовый доход от аренды зданий, тыс. руб.	53 942	132 199	151 052	170 735	191 276
Доходы от вспомогат. деятельности, тыс. руб.	3 776	9 254	10 574	11 951	13 389
ИТОГО, тыс. руб.	57 718	141 453	161 626	182 687	204 666

Прогноз расходов

Прогноз строился на основе типичных расходов, присущих арендному бизнесу.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование.⁵

Операционные расходы включают эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.⁶

Мы также учитывали набор расходов, связанный с управлением недвижимостью (управленческие расходы) в размере 3,25% от действительного валового дохода. Диапазон значений (1,5%–5%) представлен в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27) / Под ред. Канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 г. (стр.24 справочника). Предполагается, что коммерческие и управленческие расходы по управлению недвижимостью должны не превышать указанного значения.

Нами был учтен совокупный размер операционных расходов, исходя из площади всех зданий, принадлежащих ОАО «9-й таксомоторный парк», в том числе не вовлеченных в арендные отношения. Эксплуатационные расходы учитывались в первом прогнозном периоде для всех зданий, за исключением тех, которые находятся на консервации (77:05:0009001:1004 и 77:05:0009001:1005) и в соответствии с моделью в первом прогнозном периоде не эксплуатируются.

В качестве исходной информации о размере затрат при эксплуатации недвижимого имущества использовались данные справочника «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27)» / Под ред. Канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 г., таблица 1.6.1 справочника.

Таблица 5-3 Данные о средних величинах операционных и эксплуатационных расходов, для г. Москвы с учетом качества помещений (класс «С»)

Тип помещения	Руб. в год за 1 кв. м с НДС	Руб. в год за 1 кв. м без НДС
Офисные помещения		
Операционные расходы	4 690	3 893
Эксплуатационные расходы	3 010	2 498
Производственно-складские помещения		
Операционные расходы	2 112	1 753
Эксплуатационные расходы	1 590	1 320

Темпы роста расходов на период прогнозирования установлены в соответствии с данными справочника «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27)» / Под ред. Канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический

⁵ Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости»

⁶ СРД №27 «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» Таблица 1.6.1.

Центр Профессиональной Оценки», 2020 г. таблица 5.2.1 справочника о предполагаемых темпах роста затрат:

- на коммунальные расходы (тепло, вода и прочее) на уровне 4,01% (2020 г.) 3,96% (2021 год), далее 3,94%;
- плата за аренду земельных участков на уровне 5% на весь прогнозный период;
- фонд оплаты труда на уровне 2,3% (2020, 2021 г.), далее 2,46%;

В качестве единого показателя роста расходов на протяжении периода прогнозирования использовался коэффициент темпов роста коммунальных расходов, как наиболее значимая статья расходов, связанных с содержанием недвижимости.

Таблица 5–4 Прогноз затрат на 1-й прогнозный и последующие периоды прогнозирования.

Объект	2021П	2022П	2023П	2024П	2025П
Офисные площади					
Площадь недвижимости, кв.м.	6 760	6 760	6 760	6 760	6 760
Операционные, включая эксплуатационные расходы руб./кв.м.	4 049	4 209	4 375	4 547	4 727
<i>темпы роста, %</i>	4,01%	3,96%	3,94%	3,94%	3,94%
ИТОГО по типу помещений, тыс. руб.	27 370	28 454	29 575	30 740	31 951
Складские площади					
Площадь недвижимости, кв.м.	1060,4	1060,4	1060,4	1060,4	1060,4
Операционные, включая эксплуатационные расходы руб./кв.м.	1 823	1 895	1 970	2 048	2 128
<i>темпы роста, %</i>	4,01%	3,96%	3,94%	3,94%	3,94%
ИТОГО по типу помещений, тыс. руб.	1 933	2 010	2 089	2 171	2 257
Складские площади (на консервации)					
Площадь недвижимости, кв.м.	32580,1	32580,1	32580,1	32580,1	32580,1
Операционные расходы руб./кв.м.	451	468	487	506	526
Эксплуатационные расходы руб./кв.м.	0	1 427	1 483	1 542	1 602
<i>темпы роста, %</i>	4,01%	3,96%	3,94%	3,94%	3,94%
ИТОГО по типу помещений, тыс. руб.	14 682	61 754	64 187	66 716	69 345
Управленческие расходы, тыс. руб.	1 876	4 597	5 253	5 937	6 652
ИТОГО, тыс. руб.	45 861	96 815	101 104	105 565	110 205

Прогноз капиталовложений и амортизационных отчислений

Денежные потоки от амортизации не оказывают существенного влияния на результаты финансовой деятельности, ввиду чего они были рассчитаны укрупненно на основании данных бухгалтерского учета по итогам 2020 года. Размер амортизационных

отчислений был определен на уровне 900 тыс. рублей, как разница между остаточными стоимостями по итогам 2019 и 2020 годов⁷.

Капитальные вложения в рамках модели мы разделили на две группы.

1. Резерв на замещение короткоживущих элементов зданий.

Согласно методологии оценки, при анализе капиталовложений при эксплуатации объектов недвижимости необходимо учитывать резерв на замещение короткоживущих элементов зданий. В качестве капиталовложений нами учитывался резерв на замещение на уровне 5% от действительного валового дохода.

Размер резерва на замещение на уровне 5% от ДВД является конвенциональным значением, которое регулярно используется российскими оценщиками на протяжении длительного времени. Объяснение уровня данного параметра неоднократно приводилось в профессиональной среде, и, возможно, не требует постоянного включения в текст подготавливаемого оценщиком документа.

Ниже приведен один из доводов, позволяющих судить о допустимости применения значения 5% в качестве резерва на замещение. Аккумуляция денежных средств на уровне 5% от действительного валового дохода по безрисковой ставке в рублях 8%-10% (многолетний диапазон значения кривой бескупонной доходности 30 летних государственных облигаций http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/) на протяжении 20-25 лет⁸ позволяет сгенерировать сумму на уровне около 40-60% от стоимости объекта недвижимости.

В соответствии с данными справочника «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства на 01.01.2016г. для условий строительства в Московской области, Россия», КО-ИНВЕСТ доля короткоживущих элементов в стоимости зданий в среднем составляет около 50-60%.

Таким образом, отчисления на ремонт быстроизнашивающихся элементов здания – резерв на замещение на уровне 5% от ДВД позволяет осуществить смену короткоживущих элементов по прошествии срока их физической жизни.

Для зданий, находящихся на консервации (кадастровые номера 77:05:0009001:1004 и 77:05:0009001:1005) в первый прогнозный период резерв на замещение не отчисляется.

Капиталовложения в последний период прогнозирования, согласно модели DCF приравнены к размеру амортизации.

2. Модель оценки предполагает капитальный ремонт в первый прогнозный период, направленный на устранение физического износа конструкций, препятствующих использованию зданий с кадастровыми номерами 77:05:0009001:1004 и 77:05:0009001:1005 с целью извлечения прибыли.

⁷ Укрупненный расчет допустим при условии незначительного поступления и выбытия ОС в исследуемом периоде. Сальдо поступивших и выбывших ОС за период 2019 год около 1 млн руб.

⁸ Средний срок жизни короткоживущих элементов в соответствии с МРР 3.2.23-97. «Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости»

По результатам натурного осмотра установлено, что здания с кадастровыми номерами 77:05:0009001:1004 и 77:05:0009001:1005 не находятся в коммерческой эксплуатации. На основании устных пояснений сотрудников предприятия относительно данных объектов, установлено, что здания не эксплуатируются с 2013 года, находятся на консервации, коммуникации, подведенные к зданиям, в рабочем состоянии. Консервация объектов недвижимости вызвана неудовлетворительным состоянием несущих конструкций здания.

Расчет капиталовложений на устранение физического износа представлен в приложении № 3 Отчета и составляет 48 922 687 рублей.

Налоги

Налог на прибыль. С 1 января 2009 года ставки налога на прибыль составляют 20 процентов. Федеральный закон от 22.07.2008 № 158-ФЗ «О внесении изменений в главы 21, 23, 24, 25 и 26 части второй Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие Акты законодательства Российской Федерации о налогах и сборах».

Собственный оборотный капитал (СОК)

Собственный оборотный капитал (working capital) или собственные оборотные средства это величина оборотных активов, остающаяся в распоряжении предприятия после полного, одновременного погашения краткосрочной задолженности предприятия.

Собственный оборотный капитал (собственные оборотные средства) рассчитывается по данным бухгалтерского баланса как сумма итоговых значений по раздела 3 «Капитал и резервы» (КиР) и раздела 4 «Долгосрочные обязательства» (ДО) за минусом итога по раздела 1 «Внеоборотные активы» (ВА):

$$\text{СОК} = \text{КиР} + \text{ДО} - \text{ВА} = \text{стр. 1300} + \text{стр. 1400} - \text{стр. 1100}$$

Упрощенно собственные оборотные средства можно рассчитать, как разницу между оборотными активами (ОА) и краткосрочными обязательствами (КО):

$$\text{СОК} = \text{ОА} - \text{КО}$$

Собственный оборотный капитал может быть отрицательным, положительным и равным нулю. Положительное значение (оборотный капитал превышает сумму краткосрочного долга) свидетельствует о благополучном финансовом состоянии компании, поскольку в этом случае предприятие способно погасить свои текущие обязательства перед кредиторами путем продажи оборотных активов.

При построении прогноза денежного потока необходимо определить величину собственного оборотного капитала, необходимого для функционирования бизнеса. Для определения величины оборотного капитала использовался следующий алгоритм:

1. Расчет фактической величины собственного оборотного капитала на дату оценки на основе разности значения оборотных активов и краткосрочных пассивов.
2. Расчет фактической величины оборотного капитала в процентах от выручки за соответствующий период (дата оценки не совпадает с концом финансового года, соответственно величина оборотного капитала в процентах от выручки приведена к годовому значению).
3. Сравнение фактической величины собственного оборотного капитала оцениваемой компании в процентах от выручки на дату оценки с требуемой величиной оборотного капитала.

4. Определение избытка/(недостатка) оборотного капитала на дату оценки как разность между фактическим значением оборотного капитала оцениваемой компании в процентах от выручки и рассчитанным показателем (также в процентах от выручки), определение абсолютного значения избытка/(недостатка) оборотного капитала.

Требуемая величина оборотного капитала

Наиболее известным и широко используемым в оценочной практике Интернет-изданием, содержащим статистическую информацию для определения размера собственного оборотного капитала (анг. working capital), является портал damodaran.com⁹.

Для целей данной оценки использовалась информация о требуемом размере оборотного капитала (working capital) для отрасли «недвижимость (управление и обслуживание)» (Real Estate (Operations & Services)) для развивающихся рынков на уровне 27.78% от выручки (файл [wcdDataEmerging Markets.xls](#)).

В качестве параметров для расчета собственного оборотного капитала использовались рыночные значения строк баланса ОАО «9-й таксомоторный парк», определенные при проведении расчетов в рамках затратного подхода.

Таблица 5-5 Расчет избытка/недостатка оборотного капитала

Оборотные активы без учета денежных средств, тыс. руб.	9500
Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	15 674
Собственный оборотный капитал, тыс. руб.	-6174
Выручка по итогам 2020 года, тыс. рублей	31403
Требуемый оборотный капитал от выручки, % (в квартальном исчислении)	27,78%
Требуемый оборотный капитал, тыс. руб.	8 724
Недостаток оборотного капитала, тыс. руб.	-14 898

Определение соответствующей ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — это норма доходности, используемая для пересчета будущей стоимости денежных потоков в текущую стоимость. Выбор ставки дисконтирования обусловлен типом денежного потока, используемого в расчетах. В случае если рассчитывается денежный поток для собственного капитала, то в качестве ставки дисконтирования применяется стоимость собственного капитала (cost of equity). Для денежного потока на инвестированный капитал определяется средневзвешенная стоимость капитала (WACC). WACC учитывает в себе все риски, связанные с финансированием деятельности предприятия, как из собственных источников финансирования, так и за счет заемных средств. Для определения средневзвешенной стоимости капитала (WACC) используется следующая формула:

$$WACC = W_e \times k_e + W_d \times k_d \times (1 - T)$$

Где:

⁹ <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/wcdDataEmerg.xls>

- W_e - доля собственного капитала в структуре инвестированного капитала компании;
- K_e - стоимость привлечения собственного капитала;
- W_d - доля заемного капитала в структуре инвестированного капитала компании;
- K_d - стоимость привлечения заемного капитала;
- T - действующая ставка налога на прибыль.

Ставка доходности собственного капитала, рассчитывалась с использованием модели оценки капитальных активов (CAPM). Для расчета ставки доходности собственного капитала с использованием модели CAPM применяется следующая формула:

$$R_e = R_f + \beta_{RL}(R_m - R_f) + SP_1 + SP_2 + C$$

Где:

- R_e - Требуемая норма прибыли (required return on equity);
- R_f - Безрисковая ставка (risk free rate);
- β - Бета (beta);
- $R_m - R_f$ - Рыночная премия за риск (market risk premium);
- SP_1 - Дополнительная норма дохода за риск инвестирования в малую компанию;
- SP_2 - Дополнительная норма дохода за риск инвестирования в конкретную компанию (несистематические риски);
- C - Дополнительная норма дохода, учитывающая страновой риск.

Безрисковая ставка

В качестве активов, используемых для определения безрисковой ставки R_f , применительно к долгосрочным инвестициям применялась средняя доходность к погашению облигаций Казначейства США с 30-летним сроком погашения, которая составила 2,29%¹⁰.

Определение коэффициента «бета»

Систематический риск учитывается в модели CAPM с помощью коэффициента бета. Более высокая чувствительность к систематическому риску предполагает более высокую рыночную премию и наоборот. Компания, коэффициент «бета», которой больше единицы, является более рискованной, чем «средняя» компания, в то время как значение бета ниже единицы указывает на меньший риск, чем на рынке в целом.

Для расчета систематического риска используются коэффициенты «бета»:

«Unlevered beta» – бета-коэффициент без леввереджа (без кредитования, без заемных средств, используется, если компания финансирует свою деятельность только за счет собственных средств);

«Levered beta» – бета-коэффициент с леввереджем (с кредитованием, заемными средствами, используется, если компания для финансирования своей деятельности использует не только собственные, но и заемные средства).

¹⁰ <https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/Pages/TextView.aspx?data=yieldYear&year=2020>

Значение «Levered beta» определяется по следующей формуле:

$$\beta_L = \beta_U \times (1 + (1 - T) \times D/E)$$

Где:

- B_L - Коэффициент бета с учетом долговой нагрузки оцениваемой компании;
- B_U - Коэффициент бета без учета долговой нагрузки оцениваемой компании;
- T - Предельная ставка налога на прибыль (принимается в размере 20%);
- D/E - Коэффициент "рыночная стоимость заемного капитала/рыночная стоимость собственного капитала" для оцениваемой компании.

B_U - 0,63¹¹ (на основе данных Damodaran Online по отрасли «недвижимость (управление и обслуживание)» (Real Estate (Operations & Services)) на развивающихся рынках)

$D/(D+E)$ - рыночная доля заемного капитала 31% (на основе данных Damodaran Online, среднеотраслевые значения для развивающихся рынков)

$E/(D+E)$ - рыночная доля собственного капитала 69% (на основе данных Damodaran Online, среднеотраслевые значения для развивающихся рынков).

Величина коэффициента B_U (unlevered Beta)¹² определялась на основе данных Damodaran Online по отрасли «недвижимость (управление и обслуживание)» (Real Estate (Operations & Services)) на развивающихся рынках. На основе данных о налоговой ставке, которая определена в размере 20%, а также соотношения расчетного показателя D/E (заемный капитал/рыночная стоимость собственного капитала, определенная в рамках затратного подхода), было получено значение бета-коэффициента с кредитованием («Levered beta»), которое и использовалось в расчете ставки дисконтирования. Величина коэффициента B_L составила 0,86

Премия за рыночный риск

Рыночная премия за риск ($R_m - R_f$), также называемая премией за акционерный риск (ERP), рассчитывается как разность между ставками доходности на обыкновенные акции предприятия и государственные ценные бумаги. Данная ставка ориентирована на будущее и отражает ожидания по состоянию на дату оценки, когда котировки на фондовом рынке неизвестны. Универсально признанного стандарта для определения рыночной премии за риск не существует. Методы, используемые для определения данной премии, сводятся к двум основным подходам: метод реализованной доходности или подход *ex post* и метод ожидаемой доходности или подход *ex-ante*. В рамках настоящего отчета определялась как представленное превышением доходности корпоративных акций над доходностью по казначейским обязательствам Правительства США по данным Интернет-сайта Damodaran Online (www.damodaran.com) и 4,14%¹³ (Trailing 12 month, with adjusted payout).

Дополнительная норма дохода за риск инвестирования в малую компанию

Данный риск отражает специфические риски, присущие компании в связи с ее размером, а также прочими рисками присущими конкретной компании. Данная премия также известна как избыточная доходность сверх CAPM или премия за размер, поправленная с учетом метода расчета «beta». Премия за размер рассматривается как

¹¹ <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/totalbetaemerg.xls>

¹² <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/totalbetaemerg.xls>

¹³ http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/home.htm

эмпирическая коррекция CAPM. Премия за размер выбиралась на основании данных «Сборника рыночных корректировок» (СРК – 2020) ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО») 2020 г. для российских компаний.

Таблица 5–6 Расчет долгосрочной прибыли сверх CAPM для портфелей десятичных групп.

Децили	Выручка, млн.руб.	Премия
10	до 0,513	6,39%
9	116,3	3,06%
8	211,4	2,38%
7	322	1,97%
6	490,5	1,90%
5	721	1,73%
4	1165,2	1,12%
3	2198,4	1,02%
2	4973,7	0,70%
1	5 000,0 (и выше)	-0,37%

Премии за риск инвестирования в конкретную компанию

Премия за специфический риск оцениваемой компании отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в оцениваемую компанию, которые не были учтены в коэффициенте бета и премии за страновой риск. Для определения премии за несистематические риски объект оценки анализировался на предмет наличия или отсутствия следующих факторов риска:

- Корпоративное управление;
- Зависимость от ключевых потребителей услуг;
- Уровень диверсификации оказываемых услуг;
- Зависимость от ведущих сотрудников;
- Специфические риски Компании;
- Ограничения доступа к заемному капиталу.

Таблица 5-7 Расчет премии за риск инвестирования в конкретную компанию

Фактор риска	Степень риска			Результат
	Низкая	Средняя	Высокая	
Корпоративное управление	1	2	3	2
Зависимость от ключевых потребителей	1	2	3	1
Уровень диверсификации	1	2	3	1
Зависимость от ведущих сотрудников	1	2	3	1
Специфические риски Компании	1	2	3	3
Ограничения доступа к заемному капиталу	1	2	3	2
А. Итого				Сумма

Б. Рассчитанная степень риска				Б = А / 6
-------------------------------	--	--	--	-----------

Источник: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и / или активов ОАО ПАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО ПАО «ЕЭС России», Deloitte & Touche, расчет Оценщика

Таблица 5-8 Алгоритм расчета премии за специфический риск

Степень риска	Рассчитанное значение	Размер премии за специфический риск, %
Низкая	$1,0 \leq \text{но} < 1,5$	0 – 1
Средняя	$\geq 1,75 \leq \text{но} < 2,25$	2 – 3
Высокая	$\geq 2,75 - 3$	4 – 5

Источник: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и / или активов ОАО ПАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО ПАО «ЕЭС России», Deloitte & Touche, расчет Оценщика

Руководствуясь данным алгоритмом, Оценщик произвел определение размера премии за специфический риск оцениваемой компании:

Таблица 5-9 Определение размера премии за специфический риск для оцениваемой компании.

Фактор риска	Проявление фактора риска	Степень риска
Корпоративное управление	По итогам финансового анализа было установлено, что финансовое состояние компании устойчивое, при этом компания имеет низкий уровень рентабельности.	2
Зависимость от ключевых потребителей	Основные клиенты – малые предприятия, отсутствуют ключевые потребители	2
Уровень диверсификации	Компания оказывает услуги аренды разным категориям потребителей, с преобладанием юридических лиц. Уровень диверсификации услуг – высокий.	1
Зависимость от ведущих сотрудников	Компания в силу специфики оказываемых услуг имеет низкую зависимость от ключевых сотрудников.	1
Специфические риски Компании	К специфическим рискам Компании следует отнести высокую степень зависимости от состояния платежеспособности малого бизнеса, как основного потребителя услуг.	3
Ограничения доступа к заемному капиталу	Компания не имеет долговой нагрузки, риски ограничения доступа к заемному капиталу оцениваются как средние	2
Итого		11
Рассчитанная степень риска		1,83

Источник: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и / или активов ОАО ПАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО ПАО «ЕЭС России», Deloitte & Touche, расчет Оценщика

Таким образом, премия за специфический риск исходя из данных таблицы «Алгоритм расчета премии за специфический риск» принимается равной 2,5%, как среднее значение диапазона средней степени риска.

Премия за страновой риск

Премия за страновой риск (Country Risk Premium) необходима, чтобы добавить в ставку дисконтирования риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США. Премия за страновой риск принималась на основе данных сайта Damodaran.com и составила 2,13%.

Полученная ставка дисконтирования по модели CAPM представляет собой требуемую ставку доходности для денежного потока, номинированного в долларах США. В данном случае в расчетах используются номинальные денежные потоки, выраженные в рублях, в связи, с чем возникает необходимость скорректировать полученную величину ставки дисконтирования. Для этих целей используется соотношение между доходностями российских государственных долгосрочных обязательств, номинированных в рублях и долларах США, поскольку данные инструменты обладают одинаковой степенью риска (один эмитент) и отражают доходность в разных валютах. Пересчет производится по следующей формуле:

$$R_{RUR} = (1 + R_{USD}) \times \frac{1 + r_{RUR}}{1 + r_{USD}} - 1$$

Где:

R_{RUR} - ставка дисконтирования, номинированная в рублях;

R_{USD} - ставка дисконтирования, номинированная в долларах США;

r_{RUR} - доходность по рублевым государственным облигациям России;

r_{USD} - доходность по еврооблигациям России, номинированным в долларах США.

Таблица 5-10 Расчет стоимости собственного капитала по модели WACC

«Beta» U	0,63	Damodaran.com (http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/talbetaemerg.xls)
D/E	0,45	Данные компании, расчеты оценщика
«Beta» L	0,86	Расчеты Оценщика
Безрисковая ставка	2,29%	Эффективная доходность к погашению 30-летних облигаций Казначейства США (US Treasuries)
Премия за рыночный риск	4,14%	Damodaran.com
Дополнительная норма дохода за риск инвестирования в малую компанию	3,06%	Сборник рыночных корректировок» (СРК – 2020)
Премии за риск инвестирования в конкретную компанию	2,50%	Расчеты Оценщика
Премия за страновой риск	2,13%	Damodaran.com
Стоимость собственного капитала (CAPM), номинированная в долларах США для РФ	13,54%	Расчеты Оценщика
Значение доходности к погашению по российским еврооблигациям «Россия, 2047» на 27 апреля 2021 г.	3,80%	https://www.moex.com/en/issue.aspx?code=RU000A0JXU14
Значение доходности к погашению по облигациям федерального займа РФ 2039 г. на 27 апреля 2021 г.	7,41%	http://cbr.ru/ (кривая бескупонной доходности)

Стоимость собственного капитала (CAPM), номинированная в рублях	14,01%	Расчеты Оценщика
Стоимость заемного капитала в рублях	7,23%	ЦБ РФ в «Статистический бюллетень Банка России» №4 (2021), средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях сроком свыше 1 года (Таблица 4.3.6 стр. 126)
Доля заемного капитала в структуре инвестированного капитала	31%	Среднеотраслевые значения, развивающиеся рынки
Доля собственного капитала в структуре инвестированного капитала	69%	Среднеотраслевые значения, развивающиеся рынки
Стоимость всего инвестированного капитала (WACC) в рублях	11,46%	Расчеты Оценщика
«Beta» U	0,63	Damodaran.com (http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/talbetaemerg.xls)

Неоперационные активы

Неоперационные активы (non-operational assets) - активы, которые не являются неотъемлемой частью функционирования предприятия, и, в свою очередь, подразделяются на:

- Инвестиционные активы (investment assets) - земля и/или здания, которые держат для получения нынешнего или будущего арендного дохода и/или для сохранения или увеличения их стоимости, или и того и другого; их не удерживают для использования в производстве или поставках товаров (услуг) или для административных целей или для продажи в ходе обычного бизнеса, а так же доли участия и акции предприятий и другие финансовые инструменты;
- Излишние активы (surplus assets) - актив, находящийся в собственности организации, но считающимся излишним для её операций; излишний актив не считается необходимым для производства товара (услуг), оказанных организацией; его держат для инвестиций, развития, или используют в качестве обеспечения для ссуды или иной коммерческой цели, не связанной с основной деятельностью организации.

Учет неоперационных активов

При расчете стоимости предприятия доходным подходом учитываются активы, которые участвуют в производстве и формировании денежного потока. Для получения итоговой величины стоимости Компании рыночная стоимость неоперационных активов, не занятых непосредственно в производстве, должна быть прибавлена к стоимости, определенной в рамках доходного подхода.

В рамках настоящего отчета, на основании представленной отчетности Оценщик не выявил неоперационные активы, требующие учета отдельно от денежного потока учитываемого в рамках применения метода DCF.

Таблица 5-11 Расчет рыночной стоимости методом DCF (тысяч рублей)

	2021	2022	2023	2024	2025
Выручка	57 718	141 453	161 626	182 687	204 666
Затраты (операционные и управленческие)	45 861	96 815	101 104	105 565	110 205
ЕБИТДА	11 857	44 638	60 522	77 122	94 461
Амортизация	900	900	900	900	900
ЕБИТ	10 957	43 738	59 622	76 222	93 561
Налог на прибыль	2 191	8 748	11 924	15 244	18 712
НОПАТ (Чистая прибыль)	8 766	34 990	47 698	60 977	74 849
Амортизация	900	900	900	900	900
Капиталовложения	51 809	7 073	8 081	9 134	900
Изменение оборотного капитала	7 310	23 262	5 604	5 851	6 106
Денежный поток	-49 453	5 556	34 912	46 892	68 743
Прогнозный период	0,68	1	1	1	1
Период дисконтирования (на середину прогнозного периода)	0,34	1,34	2,34	3,34	4,34
Ставка дисконтирования (год)	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%
Коэффициент дисконтирования	0,9638	0,8647	0,7758	0,6960	0,6245
Дисконтированный денежный поток	-47 662	4 804	27 084	32 638	42 927
Сумма дисконтированных денежных потоков	59 791				
Темпы роста	2,00%				
Реверсия	741 203,86				
Коэффициент дисконтирования на конец периода	0,6018				
Приведенная реверсия	446 088				
Избыток/недостаток СОК	-14 898				

Неоперационные активы	0				
Сальдо ОНО/ОНА	16 006				
Весь инвестированный капитал	506 988				
Долгосрочный долг	0				
Денежные средства	2 612				
Собственный капитал	509 600				

Таблица 5-12 Расчет рыночной стоимости оцениваемого пакета на уровне абсолютного контроля

Параметр	Значение
Стоимость собственного капитала, тыс. руб.	509 600
Общее количество акций, шт.	13 353
Оцениваемый пакет, шт.	3 683
Стоимость оцениваемого пакета акций на уровне 100% контроля, тыс. руб.	140 557

Расчет итоговых корректировок

Определение премии /скидки за контроль/отсутствие контроля.

Премия за контроль представляет собой надбавку к стоимости, которую готов заплатить потенциальный инвестор для получения права участвовать в управлении компанией – определять направления его социально-экономического развития, решать вопросы о назначении высшего менеджмента, внесения изменений в уставные документы, распределении чистой прибыли, выборе поставщиков и иных в соответствии с законодательством все обычные акции имеют равные права. Но при этом акционеры – владельцы крупных пакетов акций обладают определенным уровнем контроля над компанией, который выражается в следующих элементах:

- выбор директоров и назначение управляющих лиц;
- определение политики предприятия по изменению стратегии развития бизнеса;
- приобретение и продажа активов;
- принятие решений о поглощении или слиянии с другими компаниями;
- принятие решений о ликвидации компании;
- принятие решений об изменении размера уставного капитала;
- изменение дивидендной политики;
- изменение уставных документов;
- блокирование решений в совете директоров;
- и др.

В результате можно сделать следующий вывод, что с увеличением размера пакета акций/долей участия увеличивается объем прав у его владельца, обеспечивающий большую степень контроля.

В то же время в российской практике не существует законодательно установленного определения понятий миноритарных и мажоритарный пакет/доля.

Общепринятые подходы определения адекватного размера премии при оценке пакета акций/долей участия сводятся к двум основным:

Первый подход основывается на определении веса пакета голосующих акций в распределении контроля и ценности самого контроля. В рамках данного подхода проводится более глубокий анализ ситуации в компании, учитывающий такой важный фактор, как степень концентрации пакетов акций. Ценность самого контроля в этом

случае определяется как разность между ликвидной миноритарной и контрольной стоимостями собственного капитала компании, полученными в рамках подходов.

Второй подход предполагает получение размера премии непосредственно по данным рынка. Премии за степень контроля регулярно анализируются на западных фондовых рынках и рынках капитала, информационной основой являются частые приобретения, слияния и поглощения публично торгуемых компаний. Теоретически, премия за контроль определяется нормальной (среднерыночной) премией в ценообразовании, уплачиваемой за контрольные преимущества пакета для публично торгуемых компаний.

Наличие множества масштабных исследований в западной оценочной практике относительно премий за контроль/скидок за неликвидность свидетельствует о неоднозначности применения данных корректировок к результатам оценки с использованием как доходного и рыночного, так и затратного подходов. Основным фактором, определяющим размер скидок/премий при оценке компаний, является наличие развитой статистической базы для проведения исследований в области применения скидок/премий в российской оценочной практике.

Наиболее часто используемым источником информации о среднестатистических данных по уровню премий является справочник «Mergerstat», в котором премия за контроль рассчитывается путем сравнения общей суммы, выплаченной при совершении сделки в расчете на одну акцию приобретенной компании, с независимой ценой этих акций, установленной «Mergerstat».

Цена до объявления о сделке выбирается и рассчитывается на основе данных по объемам торгов и колебания цен в течение периода, предшествующего объявлению о сделке. Анализ статистической информации относительно величины премий за контроль, предоставляемой «Mergerstat», позволяет заключить следующее: – медианная и средняя премия за контроль для стран с развитым фондовым рынком находятся в диапазоне 30-40%; соответственно, скидка на размер пакета составляет 20-30%; – отклонение размера премии по конкретной сделке от средней величины может быть достаточно велико; – на размер премии в каждом конкретном случае могут оказывать влияние временной фактор (изменение рыночных условий во времени) и условия сделки.

Таким образом, при анализе информации необходимо определить, является ли цена конкретной сделки справедливой рыночной ценой. По мнению большинства западных аналитиков, информация, основанная на сделках контрольного характера, связанных с финансовыми покупателями, наиболее объективно отражает справедливую рыночную цену, так как не учитывает синергетического эффекта. Однако сделки с контрольными или крупными пакетами, в которых покупателем выступает финансовый инвестор, являются скорее исключением, чем правилом.

При отсутствии подробной информации об условиях сделки определить, является инвестор финансовым или стратегическим, достаточно сложно, и, следовательно, сделать адекватное заключение о наличии стратегической премии в составе общей уплаченной при приобретении премии также затруднительно.

Аналогичные исследования проводятся не только для американского рынка, но и для других развитых рынков.

В случае если значения премии за контроль недоступны (например, не было сделок или их было слишком мало для предоставления обоснованной величины поправки), то в

американской оценочной практике достаточно часто используют «Правило большого пальца» (rule of thumb), согласно которому стоимость корпоративного контроля составляет 25% от объявленной стоимости собственного капитала приобретаемой компании.

Скидка на неконтрольный характер является производной от премии за контроль и рассчитывается по формуле:

$$СН = 1 - \frac{1}{1 + ПК},$$

где:

СН — скидка на неконтрольный характер;

ПК — премия за контроль.

Для перехода от стоимости пакета с одними правами контроля к другим Оценщиком были использованы данные, приведенные в таблице ниже.

Таблица 5–13 Определение премии /скидки за контроль/отсутствие контроля

Базовая премия за контроль	Корр. коэффициент	Размер оцениваемого пакета	Размер базового пакета					
			менее 10%	10%+1	25%+1	50%	50%+1	75%+1
25,00%	0,0	менее 10%	0,00%	-6,98%	-11,11%	-14,89%	-18,37%	-20,00%
	0,3	10%+1	7,50%	0,00%	-4,44%	-8,51%	-12,24%	-14,00%
	0,5	25%+1	12,50%	4,65%	0,00%	-4,26%	-8,16%	-10,00%
	0,7	50%	17,50%	9,30%	4,44%	0,00%	-4,08%	-6,00%
	0,9	50%+1	22,50%	13,95%	8,89%	4,26%	0,00%	-2,00%
	1,0	75%+1	25,00%	16,28%	11,11%	6,38%	2,04%	0,00%

Корректирующий коэффициент в данной таблице является аналитическим показателем, характеризующим объем прав, которые принадлежат владельцам различных пакетов.

Скидка за недостаточную ликвидность

Понятие «Скидка за недостаточную ликвидность» определяется как «Абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли собственного капитала компании, которая отражает недостаточную ликвидность ее ценных бумаг». Таким образом, понятие ликвидности связано с тем, насколько легко и быстро владелец может продать свою долю и обратить ее в денежные средства.

В Российской Федерации пока отсутствует достоверная статистика относительно средних, характерных величин скидки на недостаток ликвидности.

Премия/поправка – на ликвидность, является индивидуальной функцией по отношению к участию в уставном капитале. Теоретически, наибольшей степенью ликвидности обладают небольшие пакеты акций публичных компаний, по имеющим устойчивый

рынок акций. На практике в каждой индивидуальной ситуации необходимо анализировать множество факторов, оказывающих влияние на долевое участие в уставном капитале – независимо от того, закреплено ли оно в пакете акций, или является долей в ООО.

Таким образом, статистические данные развитых рынков являются относительно универсальной базой для анализа премии/скидки на контроль, но в меньшей степени позволяют корректно проанализировать премию/скидку на ликвидность.

Проецирование результатов западных исследований в данной области к российским реалиям будет искажать результаты оценки и провоцировать спорные ситуации, когда есть возможность апеллировать к различным западным источникам, не учитывающим специфику российской законодательной базы и уровня корпоративного управления – особенно в части расчета скидки на недостаток ликвидности.

В связи с вышеизложенным, и исходя из назначения оценки, мы отказались от рассмотрения дополнительных скидок, связанных с ликвидностью оцениваемого пакета акций.

Таким образом, рыночная стоимость пакета акций, состоящий из 3 683 штук обыкновенных именных бездокументарных акций составляет: $140\,557\,000 \times 0,9 = 126\,501\,000$ руб.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения компанией, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды.

Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, обычно заключаются в сложности определения обоснованного денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем, определении уровня риска, сопутствующего деятельности предприятия и, соответственно, расчете приемлемой ставки дисконтирования.

Применительно к настоящей оценке можно констатировать, что обозначенные проблемы при проведении оценки в рамках доходного подхода удалось в достаточной мере нивелировать, так как в процессе оценки использовался большой массив статистической и прогнозной информации, подготовленной менеджментом компании и переданного нам для проведения оценки.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и затратный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному в рамках Доходного подхода. Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

Таблица 7-1

Наименование	Рыночная стоимость, рублей
Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Открытого акционерного общества «9-й таксомоторный парк» (ОГРН 1027739826278) в количестве 3683 штуки (27,58% от уставного капитала).	126 501 000

Оценщик:

_____/Швец П.В./

8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Определение рыночного уровня ставки аренды для офисных помещений.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Определение рыночного уровня ставки аренды для складских помещений.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Расчет капиталовложений на устранение физического износа для зданий с кадастровыми номерами 77:05:0009001:1004 и 77:05:0009001:1005.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Фотографии объектов недвижимости ОАО «9-й таксомоторный парк»

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

Копия страхового полиса оценщика, сведения о членстве в СРО.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

Документы на объект оценки, данные об аналогах.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОГО УРОВНЯ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

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

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

Классическими подходами к оценке стоимости недвижимости являются:

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

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

В процессе работы над определением стоимости права аренды (арендной ставки) объектов недвижимости Оценщик проанализировал возможность применения вышеуказанных подходов применительно к объекту оценки.

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

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть сданы в аренду при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальный размер аренды аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

По мнению Оценщика, единственно верным подходом к оценке права аренды для коммерческих помещений, из трёх существующих подходов можно считать сравнительный подход, который при развитом рынке аренды и системе хорошего информационного обеспечения даёт наиболее точные и объективные результаты при оценке рыночной стоимости.

Сравнительный подход оценки права аренды основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были сданы в аренду или включены в реестр на сдачу в аренду. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой аренды аналогичных объектов.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной

от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Определение рыночного уровня арендной ставки объекта недвижимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были сданы в аренду или включены в реестр на сдачу в аренду в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что размер аренды объекта оценки непосредственно связана с размером аренды аналогичных объектов.

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

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

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

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

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

Где:

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

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

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

При проведении оценки мы применяли следующие частные допущения, на которых основывалась оценка объектов недвижимости:

1. Отделимые улучшения (мебель, бытовая техника, предметы интерьера, технологическое оборудование) не являются предметом сделок, в рамках анализа представленных в информационных источниках, данных о стоимости аренды недвижимого имущества.
2. При отсутствии в информационном источнике данных о составе арендных платежей по сопоставимому объекту, при определении рыночных условий аренды, предполагается, что указана полная стоимость аренды (с учетом НДС, коммунальных и эксплуатационных платежей).

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок аренды, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу П1-1.

Таблица П1-1 Описание объектов-аналогов

Оцениваемый объект: офисное помещение	
<p>Адрес/Район расположения: г Москва, г. Москва, Харьковский пр., д. 2, г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 8 Общая площадь зданий кв.м.: 6760,0 Тип помещения / физическое состояние: офисное/рабочее Дополнительная существенная информация: нет</p>	
Аналог №1 офисное помещение	
<p>Адрес: Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, м. Улица Академика Янгеля, Мелитопольская улица, 1К2 Площадь помещения кв.м.: 52 Тип помещения / физическое состояние: офисное/рабочее Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: https://www.cian.ru/rent/commercial/14347141/ Арендная ставка руб/кв. м в год: 8400 без НДС Состав арендной ставки: коммунальные платежи включены, эксплуатационные расходы не включены</p>	

Аналог №2 офисное помещение

Адрес: Москва, ЮАО, р-н Бирюлево
Западное, м. Улица Академика
Янгеля, Мелитопольская улица, 1К3
Площадь помещения кв.м.: 36
Тип помещения / физическое состояние:
офисное/рабочее
Дополнительная существенная информация:
нет
Источник информации:
<https://www.cian.ru/rent/commercial/255548345/>
Арендная ставка руб/кв. м в год: 8889 без НДС
Состав арендной ставки: коммунальные
платежи
не включены, эксплуатационные расходы
не включены



Аналог №3 офисное помещение

Адрес: Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное,
Бирюлевская ул., 9
Площадь помещения кв.м.: 1000
Тип помещения / физическое состояние:
офисное/рабочее
Дополнительная существенная информация:
нет
Источник информации:
<https://www.cian.ru/rent/commercial/240819598/>
Арендная ставка руб/кв. м в год: 9000 с НДС
Состав арендной ставки: коммунальные
платежи
не включены, эксплуатационные расходы
включены



Аналог №4 офисное помещение

Адрес: Москва, ЮАО, р-н Чертаново
Центральное, 1-й Дорожный проезд, 6С6
Площадь помещения кв.м.: 20,4
Тип помещения / физическое состояние:
офисное/рабочее
Дополнительная существенная информация:
нет
Источник информации:
<https://www.cian.ru/rent/commercial/243714969/>
Арендная ставка руб/кв. м в год: 10000 с НДС
Состав арендной ставки: коммунальные
платежи
включены, эксплуатационные расходы
включены



Принятые допущения

- При отсутствии в информационном источнике данных о составе арендных платежей по сопоставимому объекту, при определении рыночных условий аренды,

предполагается, что указана полная стоимость аренды (с учетом НДС, коммунальных и эксплуатационных платежей);

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

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на время предложения/продажи
5. Корректировка на физические характеристики помещений
6. Корректировка на масштаб объекта
7. Корректировка на местоположение
8. Корректировка на состав арендной ставки
9. Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи/аренды объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца/арендодателя. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике Справочник рыночных корректировок (СРК - 2020) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 г. - 181 с. и составляет для офисных помещений 5,5%. (таблица 70 справочника).

Корректировка на состав арендной ставки

Отражение выручки при формировании отчета о финансовых результатах предприятия ведется без учета возмещаемых налогов (НДС). Используемая в расчетах арендная ставка очищалась от НДС для объектов – аналогов в стоимость которых включен НДС (использовался понижающий коэффициент 0,83 (1/1,20)).

Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы

Для целей настоящей оценки в рамках данного расчета определяется рыночный уровень арендной ставки с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов (валовой доход).

Размер эксплуатационных расходов без учета коммунальных расходов для офисных помещений составляет 19,13% от потенциального валового дохода (ПВД). (данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов

недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)¹⁴ таблица 12 справочника, стр.39)).

Согласно данным справочника операционные расходы для офисных помещений класса В состоят из:

- Налог на имущество 10%
- Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) 7%
- Расходы на страхование 4%
- Расходы на управление 14%
- Коммунальные платежи 25%
- Эксплуатационные расходы 19%
- Расходы на рекламу (маркетинг) 8%
- Резерв на замещение 13%

Оценщиком были рассчитаны операционные расходы с учетом коммунальных расходов, которые составили 25,51% от ПВД. Тогда, доля коммунальных расходов составит от общей арендной ставки 6,38%, доля эксплуатационных расходов 4,85% соответственно. Корректировка на коммунальные расходы составит 1,068 ($1/(1-0,0638)$), на эксплуатационные расходы 1,051 ($1/(1-0,0458)$).

Корректировка на условия финансирования

Все предложения об аренде выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на недвижимость у всех аналогов и оцениваемого объекта идентичные – аренда, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости на рынке аренды (от 2 до 6-х месяцев) и того факта, что расчетах использована актуальная информация на дату формирования отчета, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение:

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

Корректировка на размер

Площади объектов-аналогов отличны от площади оцениваемого объекта, однако практика сдачи коммерческих помещений в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая

¹⁴ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf

наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим, ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

Корректировка на физические характеристики улучшений

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

Объект оценки и аналоги находятся в рабочем состоянии. Корректировка не применялась.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right),$$

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.

Таблица П1-2 Определение рыночного уровня арендной ставки для офисных площадей

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь помещений, кв. м.	52	36	1000	20
Арендная ставка, рублей/ кв.м/год с НДС	8 400,00	8 889,00	9 000,00	10 000,00
Корректировка на состав арендной ставки	1,000	1,000	0,830	0,830
Корректировка на перевод цены предложения в сделку	0,945	0,945	0,945	0,945
Корректировка на эксплуатационные расходы	1,051	1,051	1,000	1,000
Корректировка на коммунальные расходы	1,000	1,068	1,068	1,000
Корректировка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на время предложения	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на местоположение	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на размер помещения	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на физические характеристики	1,000	1,000	1,000	1,000

Скорректированная арендная ставка, рублей/ кв.м/год	8 342,84	9 428,85	7 539,17	7 843,50
Количество корректировок	2	3	3	2
Вес аналога	27%	23%	23%	27%
Рыночный уровень арендной ставки, руб. без НДС	8 276			

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОГО УРОВНЯ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ.



Порядок оценки рыночного уровня арендной ставки для складских помещений и применяемая методология оценки идентична, описанному ранее в Приложении №1 алгоритму расчета.

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу П2-1.

Таблица П2-1 Описание объектов-аналогов

Оцениваемый объект: складские помещения	
<p>Адрес/Район расположения: г Москва, г. Москва, Харьковский пр., д. 2, г. Москва, Харьковский пр., д. 2, стр. 2-7 Общая площадь зданий кв.м.: 33640,5 Тип помещения / физическое состояние: складское/рабочее Дополнительная существенная информация: нет</p>	
Аналог №1 складское помещение	
<p>Адрес: Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, м. Покровское, Дорожная улица, 3к19с1 Площадь помещения кв.м.: 180 Тип помещения / физическое состояние: склад/рабочее Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: https://www.cian.ru/rent/commercial/241276023/ Арендная ставка руб/кв. м в год: 6000 с НДС Состав арендной ставки: коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены</p>	

Аналог №2 складское помещение

Адрес: Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 17С1

Площадь помещения кв.м.: 3745

Тип помещения / физическое состояние: склад/рабочее

Дополнительная существенная информация: нет

Источник информации:

<https://www.cian.ru/rent/commercial/256499266/>

Арендная ставка руб/кв. м в год: 6000 с НДС

Состав арендной ставки: коммунальные платежи

не включены, эксплуатационные расходы включены



Аналог №3 складское помещение

Адрес: Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Кавказский бул., 57

Площадь помещения кв.м.: до 20 000

Тип помещения / физическое состояние: склад/рабочее

Дополнительная существенная информация: нет

Источник информации:

<https://www.cian.ru/rent/commercial/147049598/>

Арендная ставка руб/кв. м в год: 6400 с НДС

Состав арендной ставки: коммунальные платежи

не включены, эксплуатационные расходы не включены



Аналог №4 складское помещение

Адрес: Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, пер. 1-й Котляковский, 6с1

Площадь помещения кв.м.: до 4 570

Тип помещения / физическое состояние: склад/рабочее

Дополнительная существенная информация: нет

Источник информации:

<https://www.cian.ru/rent/commercial/223750859/>

Арендная ставка руб/кв. м в год: 4570 без НДС

Состав арендной ставки: коммунальные платежи

не включены, эксплуатационные расходы включены



Принятые допущения

- При отсутствии в информационном источнике данных о составе арендных платежей по сопоставимому объекту, при определении рыночных условий аренды, предполагается, что указана полная стоимость аренды (с учетом НДС, коммунальных и эксплуатационных платежей);

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

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на время предложения/продажи
5. Корректировка на физические характеристики помещений
6. Корректировка на масштаб объекта
7. Корректировка на местоположение
8. Корректировка на состав арендной ставки
9. Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи/аренды объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца/арендодателя. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике рыночных корректировок (СРК - 2020) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 г. - 181 с. и составляет для производственно-складских помещений 5,5%. (таблица 70 справочника).

Корректировка на состав арендной ставки

Отражение выручки при формировании отчета о финансовых результатах предприятия ведется без учета возмещаемых налогов (НДС). Используемая в расчетах арендная ставка очищалась от НДС (использовался понижающий коэффициент 0,83 (1/1,20)).

Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы

Для целей настоящей оценки в рамках данного расчета определяется рыночный уровень арендной ставки с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов (валовой доход).

Размер эксплуатационных расходов без учета коммунальных расходов для офисных помещений составляет 19,13% от потенциального валового дохода (ПВД). (данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)¹⁵ таблица 12 справочника, стр.39)).

Согласно данным справочника операционные расходы для складских помещений класса В состоят из:

- Налог на имущество 8%
- Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) 8%
- Расходы на страхование 6%
- Расходы на управление 12%
- Коммунальные платежи 26%
- Эксплуатационные расходы 18%
- Расходы на рекламу (маркетинг) 10%
- Резерв на замещение 13%

Оценщиком были рассчитаны операционные расходы с учетом коммунальных расходов, которые составили 22,13% от ПВД. Тогда, доля коммунальных расходов составит от общей арендной ставки 6,01%, доля эксплуатационных расходов 3,98% соответственно. Корректировка на коммунальные расходы составит 1,063 ($1/(1-0,0601)$), на эксплуатационные расходы 1,041 ($1/(1-0,0398)$).

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения об аренде выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на недвижимость у всех аналогов и оцениваемого объекта идентичные – аренда, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости на рынке аренды (от 2 до 6-х месяцев) и того факта, что расчетах использована актуальная информация на дату формирования отчета, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет район месторасположения. В качестве аналогов рассматривались помещения, расположенные в промышленных

¹⁵ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf

районах города без существенных качественных преимуществ по местоположению, на сопоставимом удалении от центра города.

Корректировка на размер

Площади объектов-аналогов отличны от площади оцениваемого объекта, однако практика сдачи коммерческих помещений в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим, ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

Корректировка на физические характеристики улучшений

В процессе анализа информации о состоянии выбранных объектов-аналогов, Оценщик не выявил каких-либо значимых факторов, связанных с состоянием помещений и наличием коммуникаций, которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемых помещений. Предполагается, что оцениваемые здания и аналоги находятся в рабочем состоянии. Корректировка не применялась.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right),$$

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.

Таблица П2-2 Определение рыночного уровня арендной ставки для складских площадей

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь помещений, кв. м.	180	3745	до 20000	до 4 570
Арендная ставка, рублей/ кв.м/год с НДС	6 000,00	6 000,00	6 400,00	4 500,00
Корректировка на состав арендной ставки	0,830	0,830	0,830	1,000
Корректировка на перевод цены предложения в сделку	0,945	0,945	0,945	0,945
Корректировка на эксплуатационные расходы	1,000	1,000	1,041	1,041
Корректировка на коммунальные расходы	1,063	1,063	1,063	1,000
Корректировка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на время предложения	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на местоположение	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на размер помещения	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на физические характеристики	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, рублей/ кв.м/год	5 002,58	5 002,58	5 554,87	4 426,85
Количество корректировок	3	3	4	2
Вес аналога	25%	25%	22%	28%
Рыночный уровень арендной ставки, руб. без НДС	4 965			

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РАСЧЕТ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ НА УСТРАНЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ЗДАНИЙ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 77:05:0009001:1004 И 77:05:0009001:1005.

Физический износ в оценочной практике может выражаться, как в долях (процентах) от стоимости объекта (или конструктивного элемента), так и в рублях, необходимых на его устранение.

Алгоритм расчета затрат на устранение физического износа конструктивных элементов, находящихся в неудовлетворительном состоянии, препятствующих эксплуатации зданий следующий:

1. Определение полной стоимости строительства конструктивного элемента (перекрытия и покрытия) находящегося в неудовлетворительном состоянии.
2. Определение степени износа (в процентах) конструктивного элемента (перекрытия и покрытия) находящегося в неудовлетворительном состоянии.
3. Расчет физического износа в рублях конструктивного элемента (перекрытия и покрытия) находящегося в неудовлетворительном состоянии, что соответствует затратам на устранение физического износа и, следовательно, является необходимым и достаточным объёмом инвестиций для вовлечения зданий в коммерческую эксплуатацию.

Определение полной стоимости замещения методом сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

Ср.ед. — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Выбор объекта сравнения и расчета стоимости единицы сравнения осуществлялся на основании электронного сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net.

Представленная в электронном справочнике информация предназначена для использования при определении стоимости замещения оцениваемого объекта в рамках затратного подхода. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту.

Данный сервис является расчетным инструментом, применяемым в оценочной практике.

Результаты использования сервиса U-Data.Net. по определению стоимости единицы сравнения для объектов оценки на дату оценки представлены ниже.

Кроме того, следует подчеркнуть, что данные электронного сервиса автоматизированного поиска Крупнейших показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net не включают налог на добавленную стоимость (НДС) и прибыль девелопера.

В качестве аналогов были выбраны объекты, по своим конструктивным характеристикам и функциональному назначению наиболее близкие с оцениваемыми объектами.

Круг учитываемых затрат

В справочных показателях стоимости, учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая непредвиденные работы и затраты, и ряд местных налогов.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

- а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов представителей;
- б) текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных показателей в ценах 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат.
- в) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой. В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др. В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Так в фонде оплаты труда рабочих учтены:
 - а) надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;
 - б) выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;
 - в) надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;
 - г) суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;

- д) полевое довольствие;
- е) оплата дополнительных отпусков;
- ж) оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;
- з) другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда.

В справочных показателях стоимости зданий не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства в соответствии с:

- а) затраты на содержание действующих постоянных автомобильных дорог и восстановление их после окончания строительства;
- б) затраты по перевозке автомобильным транспортом работников строительных и монтажных организаций или компенсация расходов по организации специальных маршрутов городского пассажирского транспорта;
- в) затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к тарифной ставке, учитываемой в локальных сметах);
- г) затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих);
- д) затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специально строительных работ;
- е) затраты, связанные с перебазированием строительно-монтажных организаций с одной стройки на другую;
- ж) затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
- з) средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
- и) затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др.);
- к) затраты на содержание горноспасательной службы;
- л) затраты на проведение горноспасательных работ.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики могут ввести специальную поправку на уровень прочих затрат.

Таблица ПЗ-1. Расчетные данные о полной стоимости замещения для перекрытий и покрытий зданий гаража

Наименование	Значение	Источник
Базовый уровень цен на	27.04.2021	U-Data.Net
Код аналога по справочнику	03.09.000.0032	
Класс конструктивных систем аналога	КС-1	
ИТОГО, руб.	6951,91	За 1 метр кубический
Количество единиц сравнения, м3.	97740,3 ¹⁶	

¹⁶ Производство площади зданий (32580,1 кв.м.) на среднюю высоту этажа (3 м)

НДС	20%	
Доля конструктивного элемента в стоимости строительства	10%	
ИТОГО, руб.	81 537 812	

Источник: U-Data.Net, расчеты Оценщика

Рис ПЗ-1 Данные сервиса U-data

Объект оценки

03.09.006.0032																
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
		Конструктивные особенности объекта оценки не указаны.														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА									
30A110170	Регион: г. Москва Дата: 27.04.2021	1,00	1,00	Не определен	руб за 1 м ³		6951,9									
ФУНДАМЕНТЫ (включая части)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (включая отделку)	СТЕНЫ ВЕНТРИЦИОННЫЕ (включая отделку)	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ВСТРОЕННЫЕ БАЛКОНЫ (включая отделку)	ПРОЧИЕ БАЛКОНЫ (включая отделку)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПЕРИМЕТРА ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРИМЕТРА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЭНЕРГ	ОБОИ, ПЛИТКА, ВЫПАШКА И ДИЗАЙНОВЫЕ РЕШЕНИЯ	РЕКОНСТРУКЦИЯ И ВОССТАНОВЛЕНИЕ	ЭЛЕКТРО-ОБЛАДОНКА И ОСВЕЩЕНИЕ	САНИТАРНЫЕ УСТРОЙСТВА	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ (ТЕПЛОТАПОВЫЕ, ОБОРУДОВАНИЕ)
695.23	640.60	883.57	74.49	695.23	625.71		278.08	486.66	356.19	486.66		536.33	456.86	382.39	153.93	
10.00%	9.21%	12.71%	1.07%	10.00%	9.00%		4.00%	7.00%	8.00%	7.00%		7.71%	6.57%	5.50%	2.21%	

Объект аналог

03.09.006.0032		ТАРАЖИ ДЛЯ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ (вместой с гаражами, транспорт (общественные здания))										Этажность: 1 Высота, м: 4.4		КС - 1		
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
		ФУНДАМЕНТЫ: Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Железобетонные / кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ: Кирпичные / сетчатые металлические ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ: Сборные железобетонные КРОВЛЯ: Два слоя рулонная ПОЛЫ: Асфальтобетонные / бетонные / керамическая плитка ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ: Простая														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА									
03.09.006.0032	Регион: Московская область Уровень цен: 27.04.2021 Используются Расчетный/прогнозный экономические показатели!	50000		Высокий	руб за 1 м ³		6431,0									
ФУНДАМЕНТЫ (включая части)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (включая отделку)	СТЕНЫ ВЕНТРИЦИОННЫЕ (включая отделку)	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ВСТРОЕННЫЕ БАЛКОНЫ (включая отделку)	ПРОЧИЕ БАЛКОНЫ (включая отделку)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПЕРИМЕТРА ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРИМЕТРА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЭНЕРГ	ОБОИ, ПЛИТКА, ВЫПАШКА И ДИЗАЙНОВЫЕ РЕШЕНИЯ	РЕКОНСТРУКЦИЯ И ВОССТАНОВЛЕНИЕ	ЭЛЕКТРО-ОБЛАДОНКА И ОСВЕЩЕНИЕ	САНИТАРНЫЕ УСТРОЙСТВА	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ (ТЕПЛОТАПОВЫЕ, ОБОРУДОВАНИЕ)
643.13	592.60	817.37	68.91	643.13	578.82		257.24	450.19	514.52	450.19		496.14	422.62	353.73	142.39	
10.00%	9.21%	12.71%	1.07%	10.00%	9.00%		4.00%	7.00%	8.00%	7.00%		7.71%	6.57%	5.50%	2.21%	

Поправки

Исходные данные	Формулы	Значения
[Расчетные для объекта в целом] / Регионально-экономический коэффициент – г. Москва, Апрель 2021 (Расчетный/прогнозный экономический показатель)		6431,00 * (1,081) = 6951,91 520,91 руб 7,49%

Определение степени износа (в процентах) конструктивного элемента (перекрытия и покрытия), находящегося в неудовлетворительном состоянии.

В соответствии с Правилами оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р) (введены приказом Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г. N 446) под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) 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 или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Неудовлетворительное физическое состояние стен и несущих конструкций в соответствии с Правилами оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р) характеризуется следующими признаками.

Таблица ПЗ-2 признаки физического износа несущих конструкций и его количественная оценка.

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Стены из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей			
Вертикальные широко раскрытые трещины в стыках и перемычках, нарушение связи между отдельными участками стен	Ширина трещин более 3 мм, длина трещин более 3 м	51-60	Укрепление и усиление отдельных участков
Заметное искривление горизонтальных и вертикальных линий стен, массовое разрушение блоков и панелей	Выпучивание стен более 1/200 длины деформированного участка; отклонение от вертикали более 1/100 высоты стены в пределах помещения	61-70	Замена стен
Колонны железобетонные (сборные и монолитные)			
Трещины в растянутой и сжатой зонах, по периметру основания и на уровне консоли; отслоение защитного слоя бетона. Оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном; глубокие сколы бетона в основании колонны; искривление колонны	Ширина трещин до 2 мм. Искривление колонны до 1/200 высоты	41-60	Заделка трещин инъекцией раствора в трещины или устройством вдоль трещин канавок с последующей зачеканкой их цементным раствором. Устройство обойм колонн
Трещины по всей высоте колонны в растянутой зоне, сквозные трещины в основании колонны, на уровне верха консоли; отслоение защитного слоя бетона в растянутой зоне по всей высоте колонны; коррозия и местами разрывы арматуры; искривление колонны	Ширина трещин до 2 мм	61-80	Замена поврежденного бетона: армирование и бетонирование разрушенных участков. Устройство расчетных обойм или замена колонн

Исходя из представленной таблицы, видно, что физическому износу элементов в неудовлетворительном состоянии соответствует значение в диапазоне от 51% до 70% (для стен) и 41%–80% (для монолитных железобетонных колон).

Принимая в расчетах середину, указанных диапазонов, получаем, что затраты на устранение физического износа составят $81\,537\,812 \times 60\% = 48\,922\,687$ рубля.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ.

Нормативные акты.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ (в действующей редакции).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 г. Москва.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 298 г. Москва.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 г. Москва.
7. Федеральный стандарт оценки " Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01.06.2015 года №326 г. Москва.

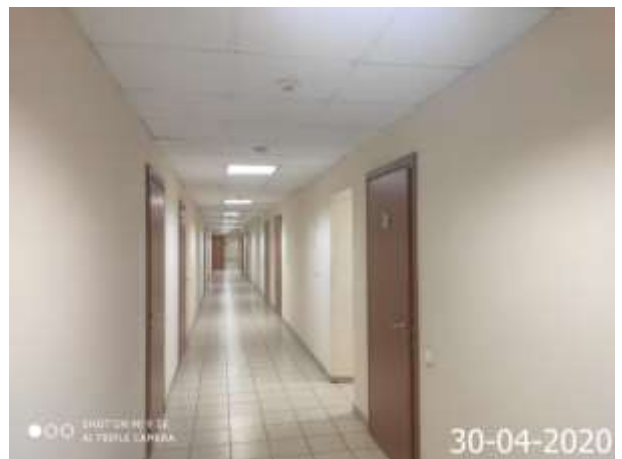
Книги и периодические издания.

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ОАО «9-Й ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК»**







ПРИЛОЖЕНИЕ 6 КОПИЯ СТРАХОВОГО ПОЛИСА ОЦЕНЩИКА, СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРО.





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

02.11.2018 № 07-08 251/18

на № _____ б/н _____ от 30.10.2018

Генеральному директору
ООО «Бизнес Вектор»

Швецу П.В.

Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2,
г. Москва, 127247

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «МСО»
Место нахождения некоммерческой организации	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Годенко Татьяна Викторовна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	11.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0005

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

ПОЛИС № 022-073-005106/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005106/20 от 07.05.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Швец Павел Владиславович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Халтуринская, д.4, корп. 2, кв.94
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первоо или очередное платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

М.П. (Потапова Е.Ю.)
«07» мая 2020г.

Страхователь:
Швец Павел Владиславович

М.П. (Швец П.В.)
«07» мая 2020г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115/90 г. Москва, ул. Битовская +7 (495) 987 18 36 ИНН 770178975
Свиблов, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 770101001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005178/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005178/20 от 18.06.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.100, стр.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (тарифа или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или перееде страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2020 г. по «06» июля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем 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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность, - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора №62/20 от 25.01.2020г.

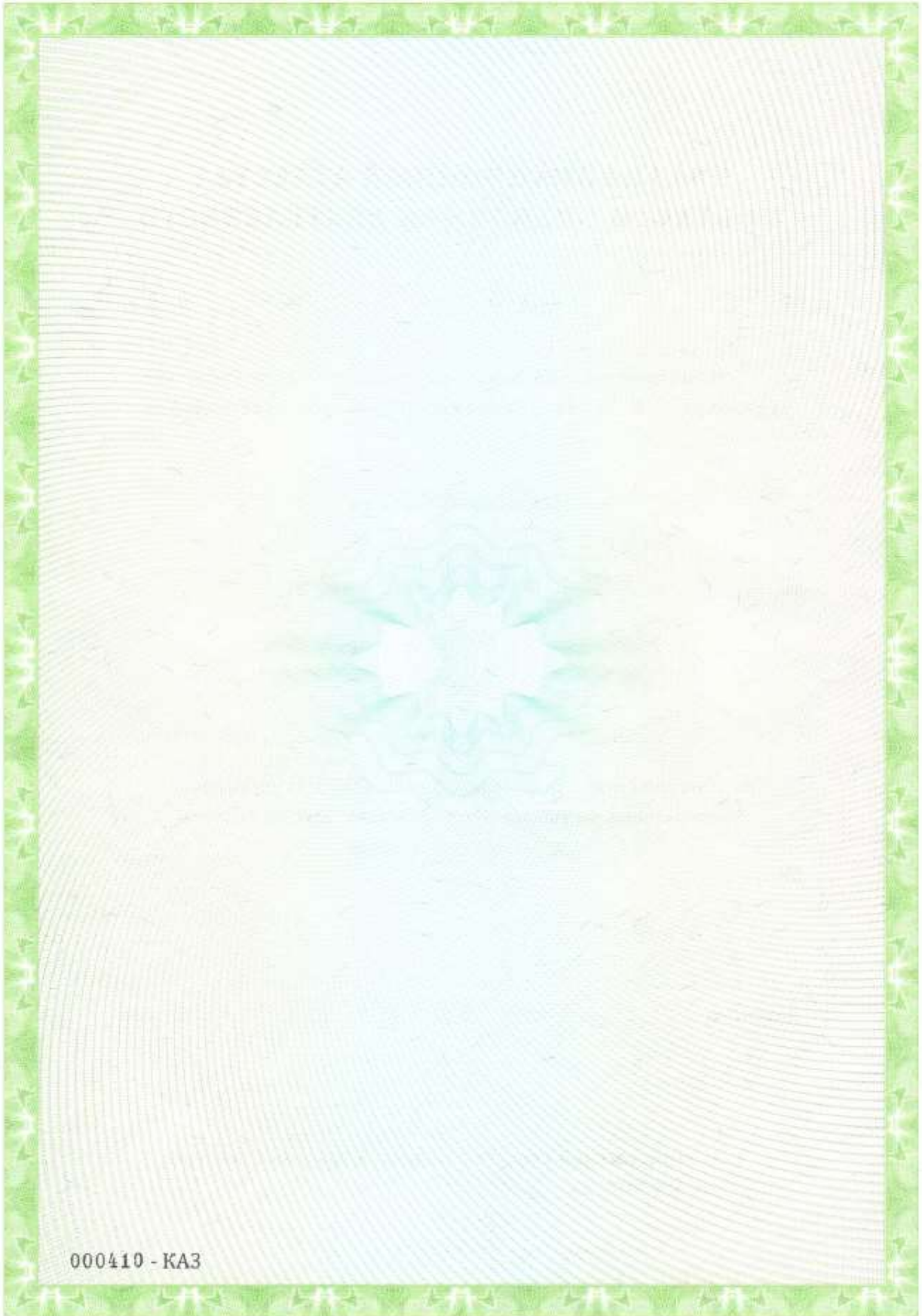
М.П.
«18» июля 2020г.

(Поталова Е.Ю.)

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

М.П.
«18» июля 2020г.

(Шевц П.В.)



000410 - KA3

ПРИЛОЖЕНИЕ 7 ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ДАННЫЕ ОБ АНАЛОГАХ.

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация	Открытое акционерное общество "9-й таксомоторный парк"	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	03891617		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	7726081034		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	68.20.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес)	117546, Москва г, Харьковский пр., дом № 2		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	43 791	48 729	33 663
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	8 113	3 872	1 878
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	51 904	52 601	35 541
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	289	245	333
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13	3 051	56
5	Дебиторская задолженность	1230	84 868	94 078	138 970
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		342	256	20 790
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		81 670	90 871	94 722
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	470	470	470
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 261	2 044	998
	Прочие оборотные активы	1260	638	860	1 031
	Итого по разделу II	1200	87 557	100 748	141 858
	БАЛАНС	1600	139 461	153 349	177 399

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13	13	13
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
ОИК	Переоценка внеоборотных активов	1340	36 839	36 839	36 838
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
ОИК	Резервный капитал	1360	2	2	2
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	90 385	106 819	120 398
	Итого по разделу III	1300	127 239	143 473	157 252
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 238	266	340
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 238	266	340
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	10 913	9 537	19 768
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	41	41	39
	Прочие обязательства	1550	30	32	-
	Итого по разделу V	1500	10 984	9 610	19 807
	БАЛАНС	1700	139 461	163 349	177 399

Руководитель



Кечков Дмитрий Викторович

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

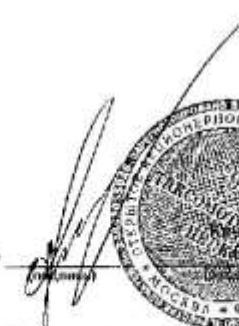

Организация	Открытое акционерное общество "9-й таксомоторный парк"	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКПО	03991617		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7726081034		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	68.20.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	29 379	32 399
6	Себестоимость продаж	2120	(37 654)	(28 170)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(8 275)	6 229
6	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(4 089)	(3 207)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(12 364)	3 022
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	39	39
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	2 892	6 723
	Прочие расходы	2350	(10 070)	(25 649)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(18 503)	(15 865)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(632)	(1 105)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(972)	74
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	4 241	1 994
	Прочее	2460	-	18
	в том числе:			
	пени, корректировка налога на прибыль		-	18
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(16 234)	(13 779)


Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(16 234)	(13 779)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(1)	(1)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Кензаев Дмитрий
г.д. Кензаев
(Индивидуальный предприниматель)

30 марта 2018 г.



**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.**



		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Открытое акционерное общество "В-й таксомоторный парк"	по ОКПО	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	03891817		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКВЭД	7726081034		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	68.20.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес)	117546, Москва г, Харьковский пр., д. № 2		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	28 912	43 781	48 729
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	9 279	6 113	3 672
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	38 191	51 904	52 601
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	253	289	245
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	42	13	3 051
5	Дебиторская задолженность	1230	86 337	84 688	94 076
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		666	342	255
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		85 671	81 670	90 871
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 020	470	470
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 408	1 281	2 044
	Прочие оборотные активы	1260	524	636	860
	Итого по разделу II	1200	90 584	87 557	100 748
	БАЛАНС	1800	128 775	139 461	153 349



форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13	13	13
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
ОИК	Переоценка внеоборотных активов	1340	36 839	36 839	36 839
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
ОИК	Резервный капитал	1360	2	2	2
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	81 379	90 385	105 619
	Итого по разделу III	1300	118 233	127 239	143 473
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	171	1 238	286
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	171	1 238	286
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
Б	Кредиторская задолженность	1520	10 266	10 913	9 537
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	24	41	41
	Прочие обязательства	1550	81	30	32
	Итого по разделу V	1500	10 371	10 984	9 610
	БАЛАНС	1700	128 775	139 461	163 349

Руководитель  
(подпись) **Тришина Таясия Владимировна**
(расшифровка подписи)

1 апреля 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	<u>Открытое акционерное общество "9-й таксомоторный парк"</u>	по ОКПО	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	03891617		
Вид экономической деятельности	<u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД	7726081034		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД	68.20.2		
Непубличные акционерные общества	<u>/ Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	28 624	29 379
б	Себестоимость продаж	2120	(34 074)	(37 654)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(4 450)	(8 275)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
б	Управленческие расходы	2220	(8 085)	(4 089)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(12 545)	(12 364)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	68	39
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	7 584	2 892
	Прочие расходы	2350	(8 325)	(10 070)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(11 238)	(19 503)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 232)	(632)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	1 067	(972)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 165	4 241
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(9 006)	(16 234)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(9 006)	(16 234)
Справочно	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(1)	(1)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


(подпись)

Тришина Таисия
Владимировна
(расшифровка подписи)



1 апреля 2019 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2019
Организация	Открытое акционерное общество "8-й таксомоторный парк"	по ОКПО 03991617		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7726081034		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2 68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		12267		
Непубличные акционерные общества / Частная собственность		16		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)		117546, Москва г, Харьковский пр., д. № 2		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту		<input checked="" type="checkbox"/>	ДА	<input type="checkbox"/>
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	27 875	28 912	43 791
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	25 405	9 279	8 113
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	53 280	38 191	51 904
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	253	253	289
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	42	13
	Дебиторская задолженность	1230	3 622	86 337	54 888
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 020	2 020	470
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 635	1 408	1 261
	Прочие оборотные активы	1260	599	524	636
	Итого по разделу II	1200	11 130	90 584	87 557
	БАЛАНС	1600	64 410	128 775	139 461

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13	13	13
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	36 839	36 839	36 839
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1380	2	2	2
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	13 958	61 379	90 385
	Итого по разделу III	1300	50 812	118 233	127 239
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	143	171	1 238
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	143	171	1 238
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	13 432	10 266	10 913
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	24	24	41
	Прочие обязательства	1550	-	81	30
	Итого по разделу V	1500	13 455	10 371	10 984
	БАЛАНС	1700	64 410	128 775	139 461

Руководитель _____ Палыниця Елена Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2019
Организация	<u>Открытое акционерное общество "9-й таксомоторный парк"</u>	по ОКПО	03991617		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7726081034		
Вид экономической деятельности	<u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД 2	68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	32 836	29 624
	Себестоимость продаж	2120	(22 900)	(34 074)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 936	(4 450)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(8 152)	(8 095)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 784	(12 545)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	119	68
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 006	7 564
	Прочие расходы	2350	(86 480)	(6 325)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(83 551)	(11 238)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(509)	(16)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	28	1 067
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	16 127	1 165
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(67 396)	(9 006)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(67 396)	(9 006)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Паланица Елена
Викторовна
(расшифровка подписи)

10 марта 2020 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

Организация	Открытое акционерное общество "9-й таксомоторный парк"	по ОКТО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710001		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКТО	31	12	2020
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКТО	03991617		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКФС / ОКФС	7726081034		
Местонахождение (адрес)	117546, Москва г, Харьковский пр., д. № 2	по ОКЕИ	68.20.2		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		12267	16	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "ЛД КОНСАЛТИНГ"		384		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7713395379		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1157746354369		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	26 975	27 875	28 912
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	662	25 405	9 279
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	27 637	53 280	38 191
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	184	253	253
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	42
	Дебиторская задолженность	1230	6 819	3 703	86 337
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 020	2 020	2 020
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 612	4 635	1 408
	Прочие оборотные активы	1260	459	599	524
	Итого по разделу II	1200	12 095	11 210	90 584
	БАЛАНС	1600	39 732	64 490	128 775

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13	13	13
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	36 839	36 839	36 839
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	2	2	2
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(13 039)	13 958	81 379
	Итого по разделу III	1300	23 815	50 812	118 233
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	281	143	171
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	281	143	171
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	15 636	13 511	10 266
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	24	24
	Прочие обязательства	1550	-	-	81
	Итого по разделу V	1500	15 636	13 535	10 371
	БАЛАНС	1700	39 732	64 490	128 775

Руководитель _____
(подпись)

Паляница Елена Викторовна
(расшифровка подписи)

20 марта 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	<u>Открытое акционерное общество "9-й таксомоторный парк"</u>	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	03991617		
Вид экономической деятельности	<u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД 2	7726081034		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС	68.20.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	31 403	32 836
	Себестоимость продаж	2120	(20 773)	(22 900)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 630	9 936
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(7 677)	(8 152)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 953	1 784
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	119
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	887	1 006
	Прочие расходы	2350	(5 891)	(86 548)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 051)	(83 639)
	Налог на прибыль	2410	(9 649)	16 218
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(24 881)	16 218
	Прочее	2460	(15 296)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(26 996)	(67 421)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(26 896)	(67 421)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____

(подпись)

**Паляница Елена
Викторовна**

(расшифровка подписи)

20 марта 2021 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ M-05-009458

«25» ИЮЛЯ 1997 г.

Внесено издательским
25.11.97 г.

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-05-009458



г. Москва

- 25 - июля 1997 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения о Москомземе, от имени мэрии (Администрации) г. Москва, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "БИРЛЕРД", именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора Галиера Галра Бариевича, действующего в соответствии с Уставом, с другой стороны, на основании заседания комиссии по земельным отношениям и градостроительству данного административного округа (Протокол № 13 от 15.05.97г., вопрос № 23), об установлении права пользования земельным участком, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью 25092 (двадцать пять тысяч восемьдесят два) кв.м в доп. общему плану аренды расположенный по адресу: г. Москва, Харьковский проезд, здание № 2, согласно предоставленному плану, именуемый в дальнейшем "участок".

Пандемотные (качественные) характеристики Участка:

- рельеф Участка спокойный.
- на Участке имеются деревья в количестве 32 штук и кустарники.
- На Участке расположены капитальные строения и сооружения:
 - административно-бытовой корпус, 4-х этажный, из железобетонных конструкций.
 - производственный корпус 3-х этажный, из железобетонных конструкций.
 - гараж, 4-х этажный, из железобетонных конструкций.
 - очистные сооружения, одноэтажное, из кирпича.
 - два одноэтажных склада из железобетонных конструкций.
 - склад - кирпичное одноэтажное здание.
 - проходная - кирпичное одноэтажное здание.
 - контрольно-пропускной пункт - кирпичное одноэтажное здание.

1.2. Границы Участка установлены в натуре и обозначены на плане

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬПОЛЬЗОВАНИЯ
ЮЖНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ М 45-009458/12
от 21 сентября 1998 г.
Исполнитель Генерал

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬПОЛЬЗОВАНИЯ
ЮЖНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ М 45-009458/12
от 21 сентября 2002 г.
Исполнитель Генерал

Управление юстиции и государственная регистрация сделок
на основании постановления и сделки с землей на территории
города Москвы

Регистрационный округ № 01/05
Проведена государственная регистрация сделки
от 01 АПР 2004
№ регистрации 05-3/2004-975
Регистратор В.А. КОЗЛОВ № 121
Подпись В.А. КОЗЛОВ

Совместно с дополнительными
соглашениями

от <u>12.11.1997</u>	от	<u>7</u>
от <u>21.01.1998</u>	от	
от <u>02.07.2002</u>	от	
от <u>2</u>	от	

В.А. КОЗЛОВ

Генерал

согласен к Договору плане земельного участка и идентифицированы поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Участок предоставляется АОТ "БИРЮЛЕВО" для использования территории под существующую производственную базу.

Приданное описание целевого назначения Участка изменяется в дальнейшем "разрешенным использованием". Оно может быть изменено или дополнено по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

Установленное целевое назначение Участка не ограничивает правоспособность Арендатора.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор обязуется:

- в срок до 30.06.97г. представить в Москомзем свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы.
- часть земельного участка площадью 2207 (две тысячи двести семь) кв.м. расположенная в пределах городских линий регулирования застройки, предоставляется Арендатору без права введения каких либо капитальных строений и сооружений.
- подлежащую к земельному участку территорию содержать в чистоте и порядке.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается сроком до 15 мая 2022 года и вступает в силу со дня его регистрации в Московском земельном комитете.

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Размер ежегодной арендной платы и расчетные счета на которые она вносится указаны в Приложении 1 к настоящему Договору, которое является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее 25 числа последнего месяца квартала. Квартальная арендная плата рассчитывается Арендатором по ежегодной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (квартал).

Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления по номинальному курсу рубля к ДРБ на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.

3.3. Арендная плата начисляется, начиная со дня, следующего за днем регистрации Договора Арендатором в Москомзем.

3.4. Размер арендной платы указанный в Приложении 1 может измениться и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (изменения) ставок арендной платы и в иных случаях, предусмотренных законодательством России и Москвы, уполномоченным органом государственной власти без согласования с Арендатором и без условия соответствующего изменения и/или дополнения в настоящем Договоре.



- 3 -

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривающим такой изменение (введение), действует новая ставка арендной платы.

3.5. Введение коэффициентов для изменения размера арендной платы может производиться на основании законодательного или иного нормативного акта, а также по соглашению сторон.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

4.1. Арендодатель имеет право:

-- Досрочно расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения Арендатором условий Договора, в т.ч., нарушений "Разрешенного использования", невыполнение иных условий Договора, прекращения деятельности АООТ "БИРВЛЕВО".

-- Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или городские нормативные акты.

-- Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставляемых в аренду.

-- Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора и земельного законодательства РФ.

-- Обязать исполнителя на имущество Арендатора в случае невыплаты им задолженности по арендным земельным платежам.

-- На возмещение убытков, причиняемых виновными действиями Арендатора.

-- Осуществлять иные права, вытекающие из законодательства и условий настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

-- Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

-- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

-- Письменно либо через средства массовой информации в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении своего адреса, наименования, платежей и иных реквизитов.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

5.1. Арендатор имеет право:

-- использовать Участок в соответствии с Разрешенным видом использования.

-- с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный участок или его часть в субаренду на срок, не превышающий 5 (пять) лет.

-- сделки с правом аренды Участка (его части) по настоящему Договору могут совершаться, при условии факта права аренды Участка, в противном случае, согласие Арендодателя на совершение сделок не

двояко.

— В период действия настоящего Договора, осуществлять предусмотренные действующим законодательством России и Москвы сделки в отношении, как завершенного, так и незавершенного строительства объекта (части объекта), расположенного на Участке, с учетом оговоренных в Договоре обязанностей, и Разрешенного использования.

— В преимущественном порядке заключить по истечении срока действия настоящего Договора новый Договор на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателем не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия нарушений им земельного законодательства и условий Договора.

— Расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за три месяца предварительное уведомление об этом Арендодателю (в этом случае Арендатор обязан выплатить арендную плату до конца текущего расчетного года).

— Не возмещать убытков, причиненных виновными действиями Арендодателя.

— До соглашения сторон или в судебном порядке решить судьбу, объекта (части объекта), как завершенного так и незавершенного строительства, расположенного на Участке, после окончания срока аренды земельного участка при отсутствии волеизъявления Арендодателя заключить новый Договор аренды, а также в случае расторжения Договора Арендодателем по основаниям, указанным в пункте 4.1 настоящего Договора.

3.2. Арендатор обязан:

— Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

— Особвенно в соответствии с настоящим Договором, вносить арендную плату.

— Не допускать действий, повлекших к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории Города.

— Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

— Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, обеспечивать доступ, проезд, проезд и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

— Регистрировать в Москомземе все сделки с правом аренды и Договоры краткосрочной аренды, совершаемые на основании закона и настоящего Договора;

— Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения объекта (части объекта), как завершенного, так и незавершенного строительства, расположенного на Участке, принадлежащего Арендатору или долей в праве на него, в течение десяти дней с момента регистрации сделки. Арендатор обязан в тот же срок обратиться с ходатайством к

вследствии о прекращении ранее установленного права на земельный участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

— В случае прекращения деятельности АООТ "БИРЮЛЕВО", в недельный срок направить Арендодателя письменное уведомление об этом.

— В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателя письменное уведомление об этом.

— Не нарушать права других землепользователей.

— Не осуществлять на Участке работы без соответствующих разрешений органов власти (при необходимости архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

6.2. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1,0% от суммы платежей за каждый день просрочки, начиная с 26 числа последнего месяца заставки на день уплаты окончательно.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий, указанных в Положении, условиях Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года.

6.4. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством России.

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

7. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

7.1. Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия, нормативные акты, принятые государственными органами и т.д., принятые одной из Сторон исполнить свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

7.2. Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана уведомить

- 6 -

ленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выдаваемым уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше **6 (шести)** месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением деятельности настоящего Договора.

В. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

В.1. Изменение и расторжение настоящего договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в договоре, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию. Дополнения и/или изменения подлежат регистрации в Москомдемо.

В.2. При отсутствии воли Арендатора на продление настоящего Договора по окончании срока его действия, выраженной в простой письменной форме согласно п.5.1. Договора, договор прекращается по истечении срока действия.

В.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды, Стороны, желавшая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за **3 (три)** месяца.

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

9.1. Все споры между сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением обязательного порядка.

— Претензия предъявляется в письменной форме и сопровождается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

— Претензия рассматривается в течение 30 дней со дня предъявления.

— Если к претензии не приложены документы, необходимые для ее рассмотрения, она возвращается у заявителя претензии с указанием срока представления. При неполучении затребованных документов к установленному сроку претензия рассматривается на основании имеющихся документов.

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

— Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

— Если в ответе Стороны на Договор о признании претензии (полностью или частично) не сообщается о перечислении денежной суммы и к ответу не прилагаются поручение банку с отметкой об исполнении (принятие и исполнение), заявитель претензии вправе по истечении тридцати дней после получения ответа предъявить в Банк инкассовое поручение на сумму в безразличном лице признать должником сумму с начислением в порядке, установленном законодательством РФ.

- 7 -

Договором, неустойки. К поручениям прилагается ответ должника.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неисполнения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы (в арбитражные суды Российской Федерации, в Международный коммерческий арбитражный суд при Торгово-промышленной палате Российской Федерации, иные суды на территории г. Москвы при наличии оснований для обращения, установленных соответствующим законодательством).

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствуют ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить договор без каких-либо иных разрешений.

Самая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены обоими Сторонами и иными способами, предусмотренными законодательством.

Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

Настоящий Договор аренды составлен на восьми листах и подписан в двух экземплярах.

Подписанные тексты настоящего Договора и приложений по одному экземпляру хранятся у Арендодателя и Арендатора.

Приложение к Договору:

1. Расчетные земельные платежи.
2. План границ земельного участка.



Договор проштудован и зарегистрирован
директор Московский земельный комитетом.

- 25 - июля 1997 г.

Регистрационный номер в Книге записей государственного акта на право собственности на землю, по-
жизненного наследуемого владения,
бессрочного (постоянного) пользо-
вания землей и договоров аренды
г. Москва

№ М-05- 009458

ПРИДЕЛЫВАЮЩИЙ АДРЕСА СТОРОН:

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Московский земельный комитет
113034 Москва, ул. Бахрушина, 20

Расчетный счет № 033345757
ИНН 7705031674

в Октябрьском филиале АО
"Инкомбанк"

БИК 044501502
к/с 502161000

Телефон 959-18-02

АРЕНДАТОР:

ООО "БИРЮЛЕВО"
113546 Москва, Харьковский
проезд, дом 2

Расчетный счет № 5467404
ИНН 7726061034

в МКБ "КОНТАКТ"
г. Москва

БИК 044503252
к/с 293101100

Телефон 383-31-32

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя:

Председатель
Московского земельного комитета

За Арендатора:

Генеральный директор ООО
"БИРЮЛЕВО"

И.П.



И.П. Туров



И.П. Г. В. Ганнов

Handwritten signatures and initials at the bottom of the document.

Приложение 1 к Договору
№ М-05-009458 от 25.07.97г

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

АООТ "БИРВЛЕВО"

Базовые исходные платежи

1. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		29
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 Га	акв	4393
3. Коэффициент разрешенного использования		1,0
4. Площадь земельного участка	га	2,5082
5. Ежегодная арендная плата за весь Участок	акв	11018,92

Арендная плата вносится: Государственная налоговая инспекция № 26 по Ванному округу г.Москвы
Идентификационный номер (ИНН) 7726062105
р/с 21030426 в АБ "Инкомбанк"
к/с 50216100 в РКЦ ГУ ЦБ РФ
БИК 044541502

- Примечание: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра г.Москвы от 01.10.1996г. № 347/1-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления по официальному курсу рубля к ОКБ на 15 число **среднего** месяца квартала, в котором производится оплата.
3. Арендная плата исчисляется, начиная со дня, следующего за днем регистрации Договора аренды в Московском земельном комитете.

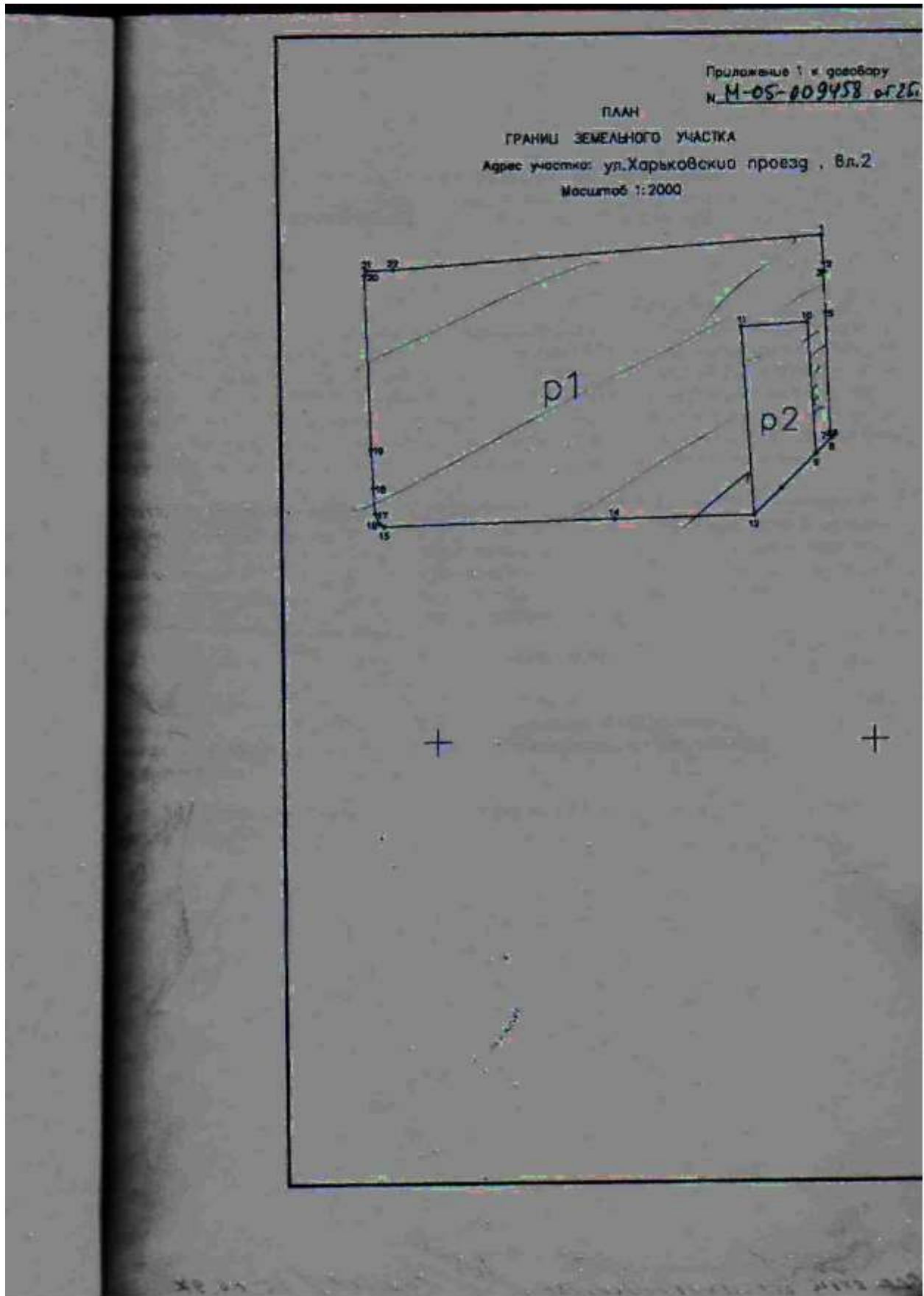
ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя:
Председатель
Московского земельного комитета

За Арендатора:
Генеральный директор АООТ
"БИРВЛЕВО"

И.П.   И.П.  



01.97-

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ p1

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА X (М)	КООРДИНАТА Y (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН				
1-2	ЮВ	4 51.0	12.772	-7568.860	9377.739	
2-3	ЮВ	1 55.2	3.911	-7581.586	9378.819	
3-4	ЮЗ	84 39.9	0.516	-7585.495	9378.950	
4-5	ЮВ	2 20.6	18.948	-7585.543	9378.436	
5-6	ЮВ	1 39.4	54.729	-7604.475	9379.211	
6-7	ЮЗ	16 18.8	1.477	-7659.181	9380.793	
7-8	ЮВ	44 36.6	1.561	-7660.599	9380.378	
8-9	ЮЗ	44 42.3	10.292	-7661.710	9381.474	
9-10	СЗ	3 10.7	60.118	-7669.025	9374.234	
10-11	ЮЗ	86 49.8	30.026	-7609.000	9370.900	
11-12	ЮВ	3 11.2	86.456	-7610.660	9340.920	
12-13	ЮЗ	46 34.6	0.231	-7696.982	9345.726	
13-14	ЮЗ	86 58.3	63.684	-7697.141	9345.558	
14-15	ЮЗ	88 41.5	105.584	-7698.284	9281.884	
15-16	СЗ	61 33.0	2.515	-7700.695	9176.328	
16-17	СЗ	22 27.3	4.911	-7699.497	9174.117	
17-18	СЗ	3 49.3	12.080	-7694.958	9172.241	

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ p1 (продолжение)

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА X (М)	КООРДИНАТА Y (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН				
18-19	СЗ	2 50.0	17.860	-7682.905	9171.436	
19-20	СЗ	1 23.5	79.812	-7665.067	9170.553	
20-21	СВ	20 17.8	2.375	-7585.279	9168.614	
21-22	СВ	86 12.2	12.409	-7583.051	9169.438	
22-1	СВ	85 58.2	196.384	-7582.662	9181.841	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 22875.4 кв.м.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ p2

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА X (М)	КООРДИНАТА Y (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН				
10-9	ЮВ	3 10.7	60.118	-7609.000	9370.900	
9-23	ЮЗ	44 42.3	22.499	-7669.025	9374.234	
23-12	ЮЗ	46 39.7	17.435	-7685.016	9358.407	
12-11	СЗ	3 11.2	86.456	-7696.982	9345.726	
11-10	СВ	86 49.8	30.026	-7610.660	9340.920	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 2206.9 кв.м.

Общая площадь : 25082.3 кв.м.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 25 июля 1997 г. № М-05-009458**

г. Москва

"19" ноября 1997 г.

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Южном административном округе Чурикова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Положения и доверенности от 31 октября 1997 г. № 33-И-8252/7, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество «9-й таксомоторный парк», в лице Генерального директора Гашева Гаяра Бариевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Согласно Распоряжению Мэра Москвы от 18.09.1997г. № 733-РМ «Об установлении льгот по арендной плате за землю» (ч.11 п.5) таксомоторным паркам муниципальной компании «Мосавтолегтранс» за земельные участки, используемые под эксплуатацию зданий и сооружений таксомоторных парков - ставка арендной платы устанавливается в размере 50% от базовой установить, что новый поправочный коэффициент (K=0.5), учитывающий разрешенное использование земель, применяется при расчете арендной платы с 25 июля 1997г.
2. Арендная плата вносится не позднее 20 числа последнего месяца квартала.
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый месяц просрочки в размере 1% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.
4. Настоящее соглашение составлено в 2-х экземплярах, имеющих юридическую силу для каждой из Сторон.

110/10
2/90
11/10

12.02.97

Приложение к дополнительному
соглашению от «19» ноября 1997 г.
договора аренды № М-05-009458
от «25» июля 1997 г.

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

ОАО «9-й таксомоторный парк»
Базовые исходные платежи

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м.	25082
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		29
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	эко	4393
1.4. Коэффициент базовой ставки		0.5

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. С учетом коэффициента	эко	5509.26
----------------------------	-----	---------

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В: Московский земельный комитет Государственная налоговая инспекция № 57 Южного округа г. Москвы, Расчетный счет № 608037ИНН 7705031674 в АКБ «Русский земельный банк» г. Егорьевск, БИК 044652730, корр. сч. 700161730.

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 18.09.1997 г. N 733-РМ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:


В.В. Чубриков

М.П.

От Арендатора:


Г.Б. Ганиев

9-й Таксомоторный парк
М.П.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

N M-05-009458 от 25 июля 1997 года

г. Москва

«21» января 1998 г.

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Южном округе Чуприкова В. В., действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА "БИРЮЛЕВО" в лице генерального директора Ганева Гаяра Бариевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, в соответствии со ст. ст. 9 и 13 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» от 16.07.97г. № 34, распоряжением мэра Москвы от 23.06.97г. № 492-РМ заключили дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Установить следующий срок внесения арендной платы, а именно, 20 число последнего месяца квартала и соответственно неустойка (пени) за просрочку платежа начисляется, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

2. Арендная плата с 01 января 1998 года уплачивается:

Московский земельный комитет по ГНИ №26 Южного округа г. Москвы,
р/с № 40603810900001000026 ИНН 7705031674, АКБ «Русский земельный банк» г. Егорьевск,
БИК 044652730, к/с 30101810700000000730.

3. Юридический адрес:

Представитель Арендодателя:

Московский земельный комитет
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет № 40603810800120008631
корреспондентский счет № 30101810100000000502
«ОАО «АБ «Инкомбанк» дополнительный офис
«Октябрьский» г. Москва
БИК 044541502
ИНН 7705031674
Телефон 959-18-25

4. Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования
землепользования Москомзема
в Южном округе
по доверенности от «31» октября 1997 г.
№ 33-И-8252/7

В. В. Чуприков
30 января 1998 г.
м.п.

Арендатор:

ОАО "9-й Таксомоторный парк"
113546, Москва, Харьковский пр-д, д. 2
Расчетный счет № 40702810700010000134
к/с 30101810700000000192
в АКБ "Новый Русский Банк"
БИК 044518192
ИНН 7726081034
Телефон 383-27-17

От Арендатора:

Ген. директор ОАО "9-й Таксомотор-
ный парк"

Г. Б. Станин
20 01 1998
м.п.

Настоящее соглашение зарегистрировано Москомземом.

Регистрационный номер № 7 «21» января 1998 г.

Регистратор М.В. Иванова
м.п.

Учетный номер дополнительного
соглашения № М-05-009458 / 5
от " 8 " июля 200 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 25.07.1997 г. № М-05-009458
Адрес участка: Харьковский проезд, вл. 2

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема (ТОРЗ) в Южном административном округе г. Москвы Ломакина Николая Викторовича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и доверенности от 27.12.2001 г. № 33-И-9829/1-(71), от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество «9-й таксомоторный парк», именуемый(ое) в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Ганиева Гаяра Бариевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с изменением организационно-правовой формы АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ОТКРЫТОГО ТИПА "БИРЮЛЕВО" (Свидетельство Московской регистрационной палаты о регистрации изменений в учредительных документах № 50101-иу2 от 20.06.1997г.), именовать далее Арендатора **Открытое акционерное общество «9-й таксомоторный парк»**.

2. В соответствии с представленными документами считать выполненным первый абзац раздела «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора от 25.07.1997 г. № М-05-009458.

3. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

4. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора аренды от 25.07.1997 г. № М-05-009458.

5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет
Юридический адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Почтовый адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Р/С № 40603810900001300001
К/С № 30101810700000000730
в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва
БИК 044552730
ИНН 7705031674
Телефон 318-21-11

Арендатор:
ОАО «9-й таксомоторный парк»
Юридический адрес:
113546 г. Москва, Харьковский пр. д. 2
Почтовый адрес:
113546 г. Москва, Харьковский пр. д. 2
Р/С № 40702810538030104547
К/С № 30101810400000000225
в АКБ «Сбербанк России» г. Москва
БИК 044505205
ИНН 770281034
Телефон 353-27-11

От Арендодателя:
Начальник ТОРЗ ЮАО на основании доверенности от 27.12.2001 г. № 33-И-9829/1-(71)


Н.В. Ломакин
200 г.

Подписи сторон:

От Арендатора:
Генеральный директор
ОАО «9-й таксомоторный парк»


Г.Б. Ганиев
" " 200 г.
М.П.



Регистрационный номер
настоящего дополнительного соглашения
№ М-05-009458 / 13
от « 12 » октября 199 8 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка № М-05-009458 от 25.07.1997 года.

Адрес участка г. Москва ХАРЬКОВСКИЙ ПР., вл. 2

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника объединения регулирования землепользования в Южном административном округе г. Москвы Чуприкова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА "БИРЮЛЕВО" именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице Ген. директора Гандиева Г.Б., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата начисленной ежеквартальной арендной платы за землю производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

2. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установив ее в размере 0.2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после очередного срока платежа, доплата возникшей разницы должна быть осуществлена до следующего срока платежа. Пени за просрочку в оплате указанной разницы начисляются в случае ее неуплаты в оговоренном в данном пункте порядке.

4. Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ №26 37
Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Егорьевск,
Р/С №40603810900001000026 37
БИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730

5. Правоотношения по настоящему соглашению возникают с «01» сентября 1998 года.

6. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя; один - для арендатора.

7. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Московском земельном комитете. 2

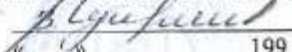
8. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20
ИНН 7705031674, Р/С № 40603810438110100034
в Донском ОСБ № 7813 МБ АК СБ РФ г. Москва
БИК 044525342
К.С. 30101810600000000342
(не предназначены для внесения арендной платы)

Арендатор:
ОАО "9-й таксомоторный парк"
II 3546 Москва, Харьковский пр. 2
ИНН 26081034 Р/С №
40702810700010000134 в АКБ
"Новый Русский Банк"
К.С. 30101810900000000453
БИК 044583453

9. Подписи сторон:

От Арендодателя:
Начальник объединения
регулирования землепользования
в Южном
административном округе
на основании доверенности
№ 33-И-6779/8 от 04.06.1998г.


« » 199_г.
М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор

ОАО "9-й Таксомоторный парк"
Генеральный директор
9-й ято Радоиенич
Таксомоторный парк
« » 199_г.
М.П.



Учетный номер дополнительного
соглашения № М-05-009458 /
от "31" декабря 2009 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
№ 74
Произведена государственная регистрация
государственных сделок
Дата регистрации 14 МАЯ 2010
№ 74-14/004/2010-186
Регистратор ВЕДЕНЬКИНА И.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
№ М-05-009458 от 25.07.1997
Землеустроительное дело № 050303431
Адрес участка: Харьковский проезд, вл.2

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г. Москвы Исаевой Ольги Николаевны, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 29 «декабря» 2009г. № 33-И-3111/9, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и **Открытое акционерное общество «9-й таксомоторный парк»**, в лице генерального директора Кечкова Дмитрия Викторовича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

1. В связи с обращением Арендатора от 29.10.2009 № 3828/35, информационным письмом Управления экономики Департамента земельных ресурсов города Москвы от 28.10.2009 установить с **01.04.2010 по 31.12.2010** срок внесения ежеквартальной арендной платы по Договору аренды от 25.07.1997 г. № М-05-009458 не позднее **20** числа последнего месяца квартала.
2. В случае не внесения арендной платы с 01.01.2010 по 31.12.2010 в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.
3. Установить с **01.01.2011г.** срок внесения ежеквартальной арендной платы по договору аренды от 25.07.1997 г. № М-05-009458 не позднее 5 числа первого месяца текущего квартала.
4. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор с 01.01.2011г. уплачивает Арендодателю неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 06 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

5. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора аренды от 25.07.1997 г. № М-05-009458.

6. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодателя:

Департамент земельных ресурсов
города Москвы
Юридический адрес:
115054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Почтовый адрес:
115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет № 40101810800000010041

л/с № 0307111000450284
в отделении 1 Московского ГТУ Банка
России г. Москва 705
БИК 044583001
ОКПО 16412348
ИНН 7705031674
Телефон 318-21-11

Арендатора:

Открытое акционерное общество «9-й
таксомоторный парк»
Юридический адрес: 117546, г.Москва,
Харьковский пр-д., д.2
Почтовый адрес: 117546, г.Москва,
Харьковский пр-д., д.2

Расчетный счет №
40702810560170638201
к/с 30101810600000000119
ОАО «Промсвязьбанк» г.Москва

БИК 044583119
ОКПО 03991617
ИНН 7726081034
Телефон 363-50-50

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЮАО


_____ О.Н.Исаева
" " _____ 200__ г.
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор


_____ Д.В.Кечков
" " _____ 200__ г.
М.П.

Жамалетдинов Р.Ш.
318-09-74

Учетный номер дополнительного
соглашения
№ М-05-009458 /
от " 25 " июля 1999 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 25.07.97. № М-05-009458
Землеустроительное дело № 050303431
Адрес участка ХАРЬКОВСКИЙ ПР., вл. 2

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема (ТОРЗ) в Южном административном округе г. Москвы Чуприкова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и доверенности от 30 декабря 1998 г. № 33-И-15063/8 от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и,

Открытое Акционерное Общество 9-й таксомоторный
организационно-правовая форма, наименование юридического (физического) лица

парк

именуемый(ое) в дальнейшем Арендатор,

в лице Генерального директора Ганнива Глеба Сергеевича
должность, фамилия, имя, отчество полностью

действующего на основании Устава, с другой стороны,
устав, положение и т. д.

в соответствии с распоряжениями Мэра г. Москвы от 25.09.98 г. № 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве" и от 02.04.99г. № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Установить размер ежегодной арендной платы:
 - 1.1. с 25.09.1998 г. согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению.
 - 1.2. с 01.01.1999 г. согласно приложению №2 к настоящему дополнительному соглашению
2. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.
3. Считать утратившим силу ранее действовавший расчет ежегодной арендной платы.
4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.
5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.
6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.
7. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.
Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме.
8. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего индексацию арендной платы (поправочного коэффициента (множителя), учитывающего уровень инфляции), он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор.
Информация об индексации арендной платы доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в форме уведомления с расчетом либо без расчета с указанием поправочного коэффициента (множителя)).

9. Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Тверская, 13" и "Вестник Мэрии", а также сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

10. В уточнение пункта Договора об обязанности Арендатора сообщать в десятидневный срок об изменении адреса и банковских реквизитов, Стороны договорились, что Арендатор обязан в десятидневный срок со дня изменения почтового адреса сообщить об этом Арендодателю.

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

11. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель: ИНН 7705031674
Московский земельный комитет

Юридический адрес:
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты
Р/С № 40603810900000000188
в АИБ ММДЦ "МОСКВА-СИТИ"

К/С. № 30101810900000000275
БИК 044583275
(Реквизиты для внесения арендной платы указаны в п. 3 приложения №1 к настоящему дополнительному соглашению)

11. Подпись сторон.
От Арендодателя:
Начальник объединения


Чуприков В.В.
« » 199 г.
М.П.

Арендатор: ИНН 7726081034
Открытое Акционерное Общество
"9-й Таксомоторный парк"

Юридический адрес: 113546 г. Москва
Херьковский пр-д, д.2

Почтовый адрес: 113546 г. Москва
Херьковский пр-д, д.2

Телефон: 583-27-17
Банковские реквизиты
Р/С № 40702810700010000134
в АКБ "Новый Русский банк"

К/С. № 30101810900000000453
БИК 044583453

От Арендатора:
ОАО "9-й Таксомоторный парк"
Генеральный директор
9-й Таксомоторный парк
"9-й Таксомоторный парк"
М.П. /Ганнев Г.В./
199 г.





Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-05-009458/ ~~4~~
от "25" ~~сентября~~ 1998 г.
к договору аренды
№ М-05-009458
от 25.07.97г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|------------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 25082.00 кв.м. |
| 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования | 25082.00 кв.м. |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | <u>7500</u> экю. |
| 1.4. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности | _____ экю. |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 29 |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 0,32 |
| 1.7. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель: | _____ |

Льготы: _____

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 6019,68 экю.
Арендная плата начисляется с 25.09.1998 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 26
Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
Расчетный счет № 40603810900001000026
БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 № 980-РМ.
2. Оплата начисленной ежеквартальной платы за землю производится в рублях: по официальному курсу экю на 15-е число срединного месяца квартала; за 4 квартал 1998 г. по курсу экю на 01.09.98 г., равному 10,4031 руб/экю, в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 12.11.98 г. № 1140-РМ.
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 % до 31.08.98 г. и 0,2% после 01.09.98 г. (Распоряжение мэра Москвы от 07.08.98 г. № 811-РМ), от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу экю на дату, предшествующую оплате.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-05-009458 от 25.07.97г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник объединения

Чуприков В.В.
« _____ » _____ 199__ г.
М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор
/Ганиса Г.Б./
« _____ » _____ 199__ г.



Приложение 2
к дополнительному соглашению
№ М-05-009458/4
от "25" нояб 1999 г.
к договору аренды
№ М-05-009458
от 25.07.97 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|-------------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 25082.00 кв.м. |
| 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования | 25082.00 кв.м. |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | <u>90000</u> руб. |
| 1.4. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности | _____ руб. |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | 29 |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 0,32 |
| 1.7. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель: | _____ |
- Льготы: _____

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 72236,16 руб.
Арендная плата по новой ставке начисляется с 1 января 1999 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 26
Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
Расчетный счет № 40603810900001000026
БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения мэра Москвы от 02.04.99г. №285-РМ.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала.
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательника, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-05-009458 от 25.07.97г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник объединения

Чуприков В.В.
« » _____ 199 г.
М.П.

От Арендатора:

ОАО "9-й Таксомоторный парк"
Генеральный директор
Ганиев Р.Б.
_____ 199 г.



Учетный номер дополнительного
соглашения
№ М-05-009458 / 1/
от "25" июля 1999 г.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 25.07.97. № М-05-009458
Землеустроительное дело № 050303431
Адрес участка ХАРЬКОВСКИЙ ПР., вл. 2

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема (ТОРЗ) в Южном административном округе г. Москвы Чуприкова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и доверенности от 30 декабря 1998 г. № 33-И-15063/8 от имени Муниципальной (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и, Открытое Акционерное Общество 9-й Таксомоторный парк
организационно-правовая форма, наименование юридического (физического) лица

именуемый(ое) в дальнейшем Арендатор,
в лице Генерального директора Геннадия Гавриловича
должность, фамилия, имя, отчество полностью

действующего на основании Устава, с другой стороны,
устав, положение и т. д.

в соответствии с распоряжениями Мэра г. Москвы от 25.09.98 г. № 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве" и от 02.04.99г. № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Установить размер ежегодной арендной платы:
 - 1.1. с 25.09.1998 г. согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению.
 - 1.2. с 01.01.1999 г. согласно приложению №2 к настоящему дополнительному соглашению
2. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.
3. Считать утратившим силу ранее действовавший расчет ежегодной арендной платы.
4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.
5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.
6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.
7. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.

Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме.

8. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего индексацию арендной платы (поправочного коэффициента (множителя), учитывающего уровень инфляции), он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор.

Информация об индексации арендной платы доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в форме уведомления с расчетом либо без расчета с указанием поправочного коэффициента (множителя)).

Ильин

9. Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Гверская, 13" и "Вестник Мэрии", а также сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

10. В уточнение пункта Договора об обязанности Арендатора сообщать в десятидневный срок об изменении адреса и банковских реквизитов, Стороны договорились, что Арендатор обязан в десятидневный срок со дня изменения почтового адреса сообщить об этом Арендодателю.

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

11. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель: ИНН 7705031674
Московский земельный комитет

Юридический адрес:
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты
Р/С № 40603810900000000188
в АИБ ММДЦ "МОСКВА-СИТИ"

К/С. № 301018109000000000275
БИК 044583275
(Реквизиты для внесения арендной платы указаны в п. 3 приложения №1 к настоящему дополнительному соглашению)

11. Подписи сторон.
От Арендодателя:
Начальник объединения

Чуприков В.В.
« » 199 г.
М.П.

Арендатор: ИНН 7726081034
Открытое Акционерное общество
9-й Таксомоторный парк
Юридический адрес: 113546 г. Москва
Харьковский пр-д, д.2

Почтовый адрес: 113546 г. Москва
Харьковский пр-д, д.2

Телефон: 888-27-17
Банковские реквизиты
Р/С № 40702610700010000134
в АКБ "Новый Русский банк"

К/С. № 301018109000000000453
БИК 044583453

От Арендатора:

САО "9-й Таксомоторный парк"
Генеральный директор

/Ганион Г.В./
« » 199 г.



1. Е
1.1.
1.2.
1.3.
цел
1.4.
при
1.5.
1.6.
пой
1.7.
уст
Льв
2. Р
Ежж
Аре
3. Б
Пол
Бан
Рас
БИ
При
1. Р
плат
2. О
эко
10.4
3. В
веус
(Рас
соот
вкли
нали
офи
4. В
№ М
ПОД
От А
Нач
«
М.П.

ня
их
ру

их
го

ок
г в

по
в о

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-05-009458/ 9
от "25" июля 1998 г.
к договору аренды
№ М-05-009458
от 25.07.97г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|------------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 25082.00 кв.м. |
| 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования | 25082.00 кв.м. |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | <u>7500</u> экю. |
| 1.4. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности | _____ экю. |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 29 |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 0,32 |
| 1.7. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель; | _____ |

Льготы: _____

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 6079.68 экю.
Арендная плата начисляется с 25.09.1998 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 26
Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
Расчетный счет № 40603810900001000026
БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 № 980-РМ.
2. Оплата начисленной ежеквартальной платы за землю производится в рублях: по официальному курсу экю на 15-е число среднего месяца квартала; за 4 квартал 1998 г. по курсу экю на 01.09.98 г., равному 10.4031 руб/экю, в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 12.11.98 г. № 1140-РМ.
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 % до 31.08.98 г. и 0,2% после 01.09.98 г. (Распоряжение мэра Москвы от 07.08.98 г. № 811-РМ), от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу экю на дату, предшествующую оплате.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-05-009458 от 25.07.97г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник объединения

Чуприков В.В.
« » 1998 г.

М.П.

От Арендатора:
ОАО "Тяжелый Таксомоторный парк"
Заместитель директора
Ганиев Г.В.
9-й 1998 г.



Приложение 2
к дополнительному соглашению
№ М-05-009458/4
от "25 июля" 1999 г.
к договору аренды
№ М-05-009458
от 25.07.97 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|---|----------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 25082.00 кв.м. |
| 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования | 25082.00 кв.м. |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 90000 руб. |
| 1.4. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности | _____ руб. |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 29 |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 0,32 |
| 1.7. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель | _____ |
- Льготы: _____

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 72236,16 руб.
Арендная плата по новой ставке начисляется с 1 января 1999 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 26
Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
Расчетный счет № 40603810900001000026
БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения мэра Москвы от 02.04.99г.№285-РМ.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала.
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0.2% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-05-009458 от 25.07.97г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник объединения

Чуприков В.В.
« » 1999 г.
М.П.

От Арендатора:
ООО "9-й таксомоторный парк"
Генеральный директор
Ганиев Г.В. /
_____ 1999 г.



9. Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Тверская, 13" и "Вестник Мэрии", а также сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

10. В уточнение пункта Договора об обязанности Арендатора сообщать в десятидневный срок об изменении адреса и банковских реквизитов, Стороны договорились, что Арендатор обязан в десятидневный срок со дня изменения почтового адреса сообщить об этом Арендодателю.

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

11. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель: ИНН 7705031674
Московский земельный комитет

Юридический адрес:
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты
Р/С № 40603810900000000188
в АИБ ММДЦ "МОСКВА-СИТИ"

К/С. № 30101810900000000275
БИК 044583275
(Реквизиты для внесения арендной платы указаны
в п. 3 приложения №1 к настоящему
дополнительному соглашению)

Арендатор: ИНН 7726081034
Открытое Акционерное общество
9-й Таксомоторный парк
Юридический адрес: 113546 г. Москва
Харьковский пр-д, д.2


Почтовый адрес: 113546 г. Москва
Харьковский пр-д, д.2

Телефон: 383-27-17
Банковские реквизиты
Р/С № 40702810700010000134
в АКБ "Новый Русский банк"


К/С. № 30101810900000000458
БИК 044583458

11. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник объединения


Чуприков В.В.
« » 199 г.
М.П.

От Арендатора:

ОАО "9-й Таксомоторный парк"
Генеральный директор

/Генниев Г.В./
199 г.



Я
К
У

К
ГО

К
В

ПО
О

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-05-009458/4
от "25" июля 1998 г.
к договору аренды
№ М-05-009458
от 25.07.97г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 1.1. Площадь земельного участка 25082.00 кв.м.
- 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования 25082.00 кв.м.
- 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 7500 экю.
- 1.4. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности _____ экю.
- 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы 29
- 1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 0,32
- 1.7. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель: _____

Льготы: _____

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 6098,68 экю.
Арендная плата начисляется с 25.09.1998 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.


Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 26
Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
Расчетный счет № 40603810900001000026
БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы производится на основании распоряжения Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 № 980-РМ.
2. Оплата начисленной ежеквартальной платы за землю производится в рублях: по официальному курсу экю на 15-е число срединного месяца квартала; за 4 квартал 1998 г. по курсу экю на 01.09.98 г., равному 10.4031 руб/экю, в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 12.11.98 г. № 1140-РМ.
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1.0 % до 31.08.98 г. и 0.2% после 01.09.98 г. (Распоряжение мэра Москвы от 07.08.98 г. № 811-РМ), от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу экю на дату, предшествующую оплате.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-05-009458 от 25.07.97г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник объединения

 Чуприков В.В.
" " 199 г.

М.П.

От Арендатора:
 Ганнов Г.Б.
" " 199 г.




Приложение 2
к дополнительному соглашению
№ М-05-009458/9
от "25" июля 1999 г.
к договору аренды
№ М-05-009458
от 25.07.97 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|-------------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 25082.00 кв.м. |
| 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования | 25082.00 кв.м. |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | <u>90000</u> руб. |
| 1.4. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности | _____ руб. |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 29 |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 0,32 |
| 1.7. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель: | _____ |
- Льготы: _____

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 72236,16 руб.
Арендная плата по новой ставке начисляется с 1 января 1999 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ


Получатель: ИИН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 26
Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
Расчетный счет № 40603810900001000026
БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения мэра Москвы от 02.04.99г. №285-РМ.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала.
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0.2% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-05-009458 от 25.07.97г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник объединения


Чуприков В.В.
" " " 1999 г.
М.П.

От Арендатора:
ОАО "9-й ТЕЛСОМОТОРНЫЙ ПАРК"
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
/Данилев Г.В./
" " " 1999 г.







ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 23 АПР 2013

Документы-основания: • Распоряжение Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы от 25 апреля 2000 г. № 1499-Р "Об уточнении состава приватизируемого комплекса"

• План приватизации от 10 марта 1994 г. с актами оценки стоимости имущества, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 10 марта 1994 г. № 420-Р

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "9-й таксомоторный парк", ИНН: 7726081034, ОГРН: 1027739826278, дата гос. регистрации: 07.10.1992, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 772401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 117546, г.Москва, пр.Харьковский, д.2

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6616,6 кв. м

Помещение переоборудовано без разрешения, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 2, с 9 по 23; помещение б/н - комнаты Б, В; технический этаж, помещение I - комната 1; помещение б/н - комната Г; этаж I, помещение I - комнаты с 1 по 3, 3а, 3б, 3в, с 4 по 49, 49а, 49б, с 50 по 55, 55а, с 56 по 78; помещение II - комнаты с 1 по 4; помещение б/н - комнаты А, Б, В, Г; этаж 2, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 10, 10а, с 11 по 38, 38а, с 39 по 47, 47а, 48, 48а, 48б, 48в, 49, 49а, 49б, 50, 51, 51а, с 52 по 62; помещение б/н - комнаты А, Б, В, Г; этаж 3, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, с 2 по 15, 15а, 15б, 16, 16а, с 17 по 24, 24а, 24б, 25, 25а, с 26 по 29, 29а, с 30 по 37, 37а, 37б, 38, 38а, 38б, с 39 по 42, 42а, 42б, 43, 43а, 43б; помещение б/н - комнаты А, Б, В, Г; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 6, 6а, 6б, 6в, с 7 по 19, 19а, 19б, с 20 по 35; помещение II - комнаты с 1 по 6; помещение б/н - комнаты А, Б, В, Г, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Харьковский, д.2

Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0009001:1638

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Регистратор БЕЗБОКОВА Е. А.

МП.



77-АП 096607



с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30 мая 2000 года сделана запись регистрации № 77-01/00-001/1999-39714

Регистратор **КАЛАШНИКОВА З.В.**

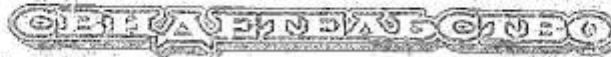
77

МП.



(подпись)

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



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы

по Москве 06 АВГ 2007

Дата выдачи:

“ “ 06 АВГ 2007

Документы-основания:

План приватизации с актами оценки стоимости имущества от 10.03.1994 г., утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы № 420-р от 10.03.1994 г.; Распоряжение ДГМИ № 1499-р от 25.04.2000 г. «Об уточнении состава приватизируемого комплекса»; Устав АОТ «Бирюлевой Свидетельство МРП № 030.101 от 07.10.1992 г.; Изменения учредительных документов, приведение организационно-правовой формы в соответствие с ГК РФ и решение присвоения Свидетельство о регистрации изменений в учредительных документах № 50101-ин2 от 20.06.1997 г.; Устав ОАО «9-й Таксомоторный парк» зарег. МРП № 50101- ин2 от 20.06.1997 г.

Субъект (субъекты) права

Открытое акционерное общество
"9-й таксомоторный парк"
ИНН/КПП: 7726081034/773701001
Место нахождения: 117546, г.МОСКВА,
пр. ХАРЬКОВСКИЙ, д.2
Зарегистрировано: 07.10.1992, Г.МОСКВА,
Свидетельство № 050.101
ОГРН: 1027739826278

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, пр. ХАРЬКОВСКИЙ, д.2, стр.2
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 19136 кв.м
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер:

48628

Существующие ограничения (обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" мая 2000 года
сделана запись регистрации № 77-01/00-001/1999-39723

06 АВГ 2007

года внесены изменения по заявлению № 77-77-05/046/2007-631

Регистратор

ПРИХОДЬКО М.С.

Серия 77АЖ 126934



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " 0 0 2000 г.

Документы-основания: План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 10.03.1994 г. № 420-Р; Распоряжение Департамента государственного и муниципального имущества г. Москвы от 25.04.2000 г. № 1499-р.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "9-Й таксомоторный парк"
ИНН/КПП: 7726081034/773701001
Место нахождения: 117546, г.МОСКВА, пр. ХАРЬКОВСКИЙ, д.2
Зарегистрировано: 07.10.1992г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, Свидетельство № 050.101 ОГРН: 1027739826278.

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пр. ХАРЬКОВСКИЙ, д.2, стр.3
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 13444.1 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 48629

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

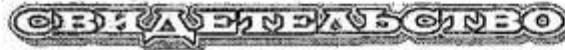
*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 30 " мая 2000 года
сделана запись регистрации № 77-01/00-001/1999-39725*

Регистратор

Повторно, взамен 77 АЖ 126904

77АЖ 439937

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



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи:

« 18 АПР 2006 г.

Документы-основания:

План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 10.03.1994 № 420-р

Объект (субъекты) права:

Открытое акционерное общество "9-й таксомоторный парк"
ИНН: 7726081034
Место нахождения: 113546, г.МОСКВА, пр. ХАРЬКОВСКИЙ, д.2
Зарегистрировано: 07.10.1992г., г.МОСКВА,
Свидетельство № 050.101
ОГРН: 1027739826278

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, пр. ХАРЬКОВСКИЙ, д.2, стр.4
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 355,5 кв.м

Сводный (или иной) номер:

77-77-12/007/2006-001

Существующие ограничения (ременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 18 АПР 2006 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/007/2006-001

Регистратор:

КОЖЕВНИКОВА Ю. Б.



Серия

657243 *

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: " 21 " 04 2000 г.

Документы-основания: План приватизации с актами оценки стоимости имущества от 10.03.1994, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы №420-Р от 10.03.1994; Распоряжение ДГМИ №1499-р от 25.04.2000 «Об уточнении состава приватизируемого комплекса»

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "9-й таксомоторный парк"
ИНН/КПП: 7726081034/773701001
Место нахождения: 117546, г.МОСКВА, пр. ХАРЬКОВСКИЙ, д.2
Зарегистрировано: 07.10.1992г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, ОГРН: 1027739826278

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пр. ХАРЬКОВСКИЙ, д.2, стр.5
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 113,7 кв.м.
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке
48630

Кадастровый (или условный) номер:

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30 мая 2000» года
сделана запись регистрации № 77-01/00-001/1999-39726

« 21 » 04 2000 года внесены изменения по заявлению №77-77-05/027/2009-283

Регистратор: 089169

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

от 30 мая 2000 г.

Субъект права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"9-Й ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК"
Реестровый номер субъекта: 11-1810
Код ОКПО: 03991617

Форма собственности: частная

Вид права: собственность

Объект права: все здание по адресу: МОСКВА,
пр. ХАРЬКОВСКИЙ, д.2, стр.7
площадь: 556,4 кв.м.
Реестровый номер объекта: 48631

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"30 мая 2000 г. сделана запись регистрации № 77-01/00-01/1999-39728

Регистратор

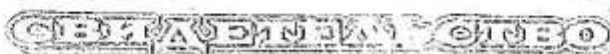


Люси В.Г.

М.П.

77 НН 023159

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



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 10 " АВГ 2007 г.

Документы-основания:

План приватизации с актами оценки стоимости имущества от 10.03.1994 г., утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы № 420-р от 10.03.1994 г.; Распоряжение ДГМИ № 1499-р от 25.04.2000 г. «Об уточнении состава приватизируемого комплекса»; Устав АООТ «Бирюлэкс» Свидетельство МРП № 050.101 от 07.10.1992 г.; Изменение учредительных документов, приведение организационно-правовой формы в соответствие с ГК РФ и изменение наименования. Свидетельство о регистрации изменений в учредительных документах № 50101-ин2 от 20.06.1997 г.; Устав ОАО «9-й Таксомоторный парк» зарег. МРП № 50101-ин2 от 20.06.1997 г.

Субъект (субъекты) права:

Открытое акционерное общество
"9-й таксомоторный парк"
ИНН/КПП: 7726081034/773701001
Место нахождения: 117546, г.МОСКВА,
пр. ХАРЬКОВСКИЙ, д.2
Зарегистрировано: 07.10.1992, Г.МОСКВА,
Свидетельство № 050.101
ОГРН: 1027739826278

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, пр. ХАРЬКОВСКИЙ, д.2, стр.8
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 143,6 кв.м
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер:

48632

Существующие ограничения (обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" мая 2000 года
сделана запись регистрации № 77-01/00-001/1999-39730

06 АВГ 2007

" 06 " АВГ 2007 года внесены изменения по заявлению № 77-77-05/046/2007-633

Регистратор

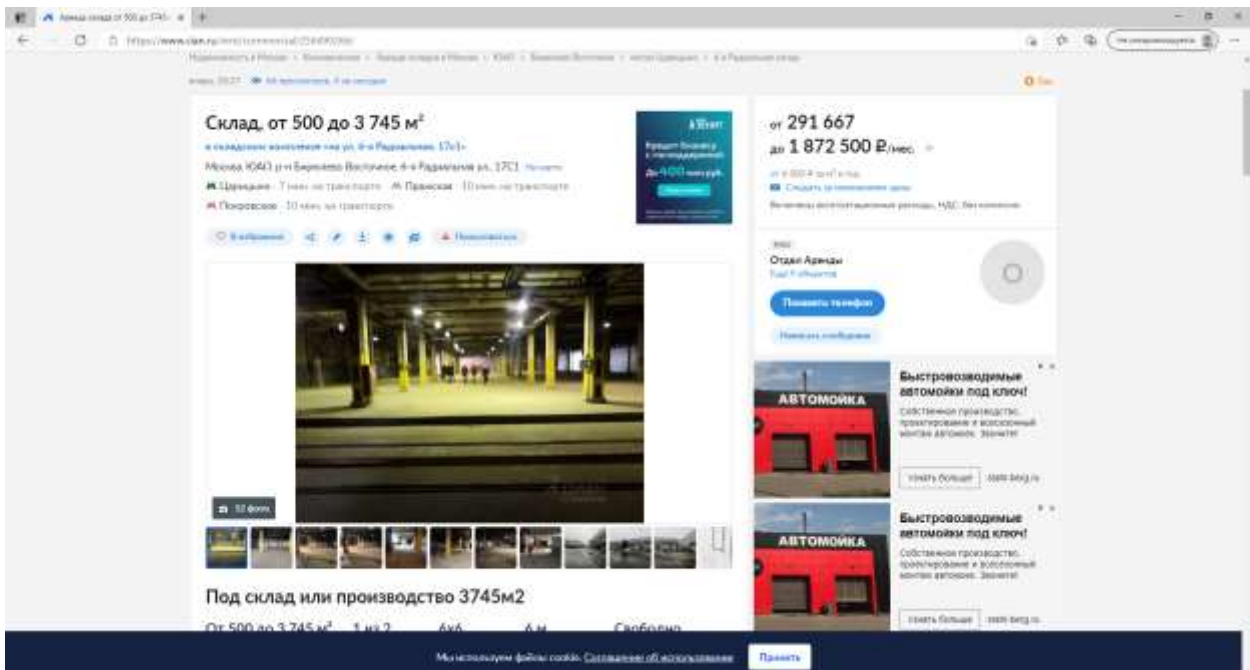
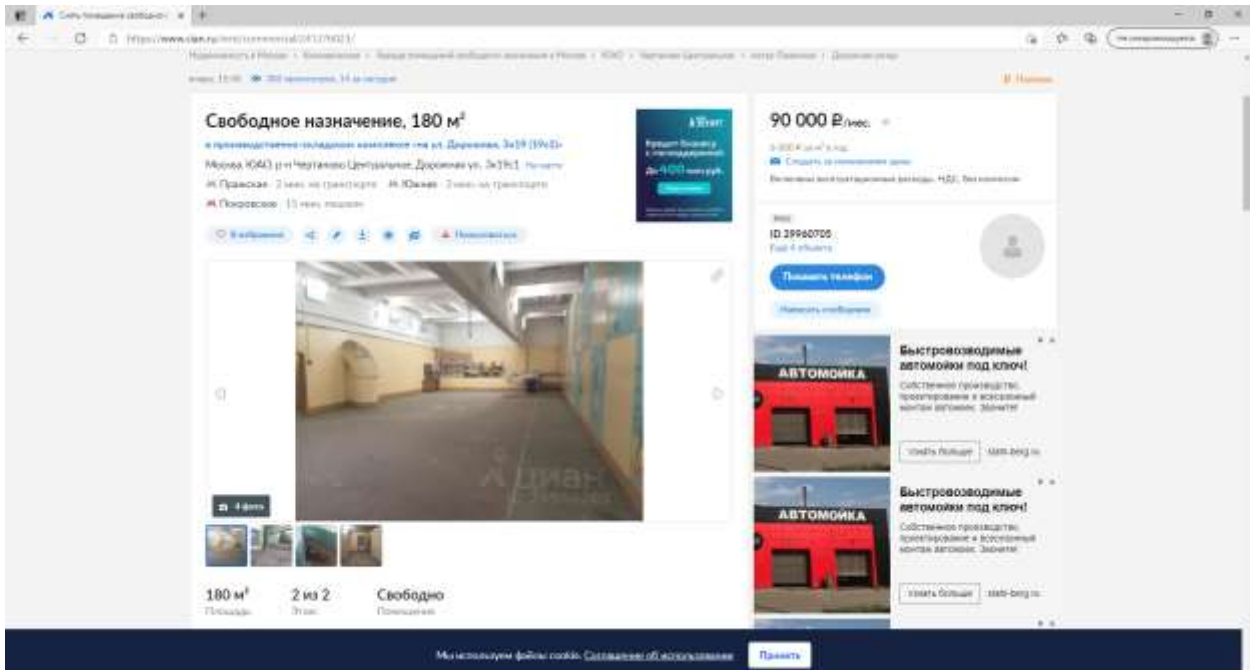
ПРЯХОДЬКО М.С.

Серия

77АЖ

126933

ПРИЛОЖЕНИЕ 7 Документы на объект оценки, данные об аналогах.



Склад (В+), от 1 000 до 20 000 м²
 в офисно-складском комплексе - ОУС (ЮВ+С) Строение 20
 Москва ЮАО р-н Царицыно, Кавказский б-р, 37 10 этаж

Категоризация: 25 мин. пешком | ЮВ+С 25 мин. пешком
 АЗС/заправка: 7 мин. на транспорте

от 533 334 до 10 666 667 Р./мес.

от 6 000 кв.м. в год
 Создайте бизнес-план
 Включены НДС, без комиссии

Людмила
 Агентство недвижимости
 10 лет работы с 2007 года
 Служит в области

Позвоните телефону

Посмотреть объявления

Быстровозводимые автомойки под ключ!
 АВТОМОЙКА
 Собственная продукция! Не требует вложений и вложений!
 Контакт: Евгений Завятов

Быстровозводимые автомойки под ключ!
 АВТОМОЙКА
 Собственная продукция! Не требует вложений и вложений!
 Контакт: Евгений Завятов

От 1 000 до 20 000 м² 1 из 3 Свободно
 Площадь Этаж Планировка

Мультиязычный файл сайта. Сделайте об этом объявлении

Принять

Склад, от 600 до 4 570 м²
 в административном здании на 5-м Котловском переулке, А (Строение 3)
 Москва ЮАО р-н Митяевское-Сабурово, пер. 3-й Котловский, 6/1 10 этаж

Категоризация: 3 мин. на транспорте | Категоризация: 3 мин. на транспорте
 АЗС/заправка: 3 мин. на транспорте

от 225 000 до 1 713 750 Р./мес.

от 6 000 кв.м. в год
 Создайте бизнес-план
 Включены коммунальные платежи, НДС/Сделанные расчеты, НДС без комиссии

Дмитрий Никулин
 Менеджер
 10 лет работы с 2007 года
 Служит в области

Позвоните телефону

Коттеджный поселок «Левашово»
 Живописный участок на берегу
 Березовой речки от 20 000 руб.
 сотки. Звоните!

Студия в Москве от 2.9 млн.р. Отделка!
 Полное благоустройство территории
 в Москве. До метро 17 мин.
 Машинный зал/лифт 31 машино

От 600 до 4 570 м² 1 из 2 5 м Свободно
 Площадь Этаж Выс. потолка Планировка

Мультиязычный файл сайта. Сделайте об этом объявлении

Принять


Аренда офиса в Москве

Офис, от 30 до 52 м²
в бизнес-центре на ул. Мясницкая, 34/2
Москва ЮАО р-н Басмано Западное Мясницкая ул. 34/2. Пятницкий
И Улица Андреева Рязань 10 мин. на транспорте

от 21 000 до 36 400 Р./мес.
от 0.400 м² и выше

ДСК НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство недвижимости
16 лет опыта с 2003 года
100+ объектов

Позвоните телефону



От 30 до 52 м² Площадь
3 из 4 Этаж
Свободно Подъездные

Минимум файлов соиск. Составьте объявление [Принять](#)

Свободно в 300 м от метро

Офис, от 9 до 36 м²
в бизнес-центре на ул. Мясницкая, 34/2
Москва ЮАО р-н Басмано Западное Мясницкая ул. 34/2
И Улица Андреева Рязань 10 мин. на транспорте

от 10 000 до 30 000 Р./мес.
от 0.000 м² и выше
УСН без комиссии

Илья Михайлович Новиков
100+ объектов с 2010 года

От 9 до 36 м² Площадь
3 из 4 Этаж
Свободно Подъездные

Доступные площади

9 м ²	10 000 Р./мес./год	10 000 Р./мес.
17 м ²	15 000 Р./мес./год	20 000 Р./мес.
36 м ²	30 000 Р./мес./год	30 000 Р./мес.

Вызван вывешен офисный блок из 3 помещений: 9 этаж и 27 этаж, расположенные на 3 этаже в административном здании. Так же возможно сдать по отдельности. При необходимости предоставлю индивидуальный адрес в ИФНС 24. Полная оперативная, по договоренности. БЕЗ КОМИССИИ!


Условия сделки

	Цена	Комиссия	Срочность
Цена	от 10 000 до 30 000 Р./мес.	Срок аренды	Срочный
Этаж	от 10 000 Р./мес./год	Максимальный срок аренды	Длительный
Наим.	УСН	Кредитная история	-
Обязательный баланс	30 000 Р.	Состояние здоровья	-

Минимум файлов соиск. Составьте объявление [Принять](#)

Аренда недвижимости

Свободное назначение, от 1 000 до 1 005 м²
в офисем здании на ул. Барыкина, 9
Москва ЮАО р-н Барылово Восточное, Барыкинский ул. 9, 1 этаж
Центральная - 10 мин. на транспорте



От 1 000 до 1 005 м² 2 из 4 Этаж Свободно Планировка

от 750 000 до 753 750 Р/мес.

ИП: **Ирина Ульянова**
БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ
Не в браке
Стаж работы: 2019 год
Рейтинг: 5.0 (1 отзыв)


Показать профиль

Минимум 4 фото. Составлено 0 фотографий

Принять

Свободное назначение

Офис (B), 20,4 м²
Москва ЮАО р-н Чкаловский Центральный, 1-й Дворный проезд, 65Б
Ж. Павловская - 15 мин. пешком Ж. Павловская - 4 мин. на транспорте Ж. Южная - 20 мин. пешком



20,4 м² 3 из 4 Этаж Свободно B Планировка

17 000 Р/мес.

ИП: **Максим Латыш**
Стаж 20 объектов

Показать профиль

Минимум 4 фото. Составлено 0 фотографий

Принять