
" ___ " _____ 20 __ года.

Пояснительная записка к годовому отчету

ОАО «НИИТЗ № 233» создано в соответствии с распоряжением ТУ по городу Москве от 30.12.2008 № 1277 «Об условиях приватизации ФГУП «НИИТЗ № 233», является правопреемником ФГУП «НИИТЗ № 233».

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 21.03.2009, ОГРН 126772463983067.

Передаточным актом от 28.03.2008 «Подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУП «НИИТЗ № 233», утвержденного ТУ Росимущества по городу Москве 30.12.2008, имущественный комплекс, находившийся на праве хозяйственного ведения у ФГУП «НИИТЗ № 233», был передан в собственность Общества.

В соответствии с Передаточным актом. Обществу переданы на праве собственности нежилые строения №№ 1,2 (часть), 4 (часть), 6, расположенное по адресу: г. Москва, Выборгский проспект, д. 41.

По состоянию на 01.10.2009 право собственности зарегистрировано только на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Выборгский пр-т, д. 41, стр.1 (запись регистрации «77-77-13/012/2010-00194 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.10.2010»).

На остальные объекты права собственности не зарегистрированы (по состоянию на 01.10.2010), что связано с допущенными техническими ошибками в документах при регистрации перехода права собственности от ФГУП «НИИТЗ № 233» к ОАО «НИИТЗ № 233».

В результате Обществу было отказано в регистрации обыкновенных именных бездокументарных акций.

В распоряжении ТУ Росимущества по г. Москве от 30.12.2008 № 1277 «Об условиях приватизации ФГУП «НИИТЗ № 233», а также в Передаточном акте подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУП «НИИТЗ № 233» от 30.12.2008, вопрос о передаче Обществу земельного участка, на котором расположены принадлежащие Обществу на праве собственности строения и сооружения не определен. На момент проведения проверки Общества ТУ Росимущества по городу Москве правовой статус земельного участка не определен.

Регистрация права собственности на земельный участок не произведена, земельно-правовые отношения на участок не оформлены.

В соответствии с письмом Главного управления охраны памятников г. Москвы от 15.05.2003 № 14-08/2348 здание, расположенное по адресу: г. Москва, Выборгский проспект, д.47, стр.1, включено в список вновь выявленных объектов охраны.

Анализ содержания договоров аренды

Согласно Акту представлена информация по 82 организациям, с которыми были заключены договоры аренды.

В таблице указаны перечень предприятий-арендаторов и информация о договорах аренды, заключенных с ними.

Договоры преимущественно были заключены на 2010 год и на срок менее года.

Сдано в аренду сторонним организациям - 3752,81 кв.м, в том числе -профильным Обществу сторонним организациям - 2495,1 кв.м, непрофильным -1257,7 кв.м.

Сведения о среднем уровне арендной ставки в акте отсутствуют, нижняя граница составляет - 4419,0 руб. за кв.м. (договор № 11/12-А от 30.11.2007), а верхняя граница -

30762 руб. кв.м (по единственному договору с такой ставкой с ОАО «Мобильные ТелеСистемы» № Д 0622682/43/336-06А от 05.06.07. (срок действия не указан, вероятно, договор, действующий в 2006, 2007 годах).

По данным ТУ Росимущества в городе Москве основная масса договоров заключена по ставке - 7000,0 - 8500,0 тыс.руб. без НДС (о коммунальных расходах данные отсутствуют). В соответствии с представленными договорами арендная ставка включает НДС, стоимость коммунальных услуг, иногда включает эксплуатационные расходы (в Договоре 01/12 от 12.02.2008 с _____).

В соответствии с Актом оценка стоимости ставки арендных платежей производилась в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 № 1435-ФЗ ООО «Бюро независимых экспертиз «Инде и кс» и составляет от 6481 руб. за кв.м. в год до 10 177 руб. кв.м. в год.

Однако по данным компании «Otera» сделки по аренде в 2010 году по-прежнему преобладали над сделками по покупке, поскольку аренда являлась более выгодной ввиду особенностей российского рынка офисной недвижимости.

По данным компании за первое полугодие 2010 года средняя ставка арендной платы без НДС, включая эксплуатационные расходы, составляла:

Для класса А - 1285 - 1450 долл.США за кв.м в год;

Для класса В+ - 1050 - 1200 долл.США за кв.м в год;

Для класса В— 660 - 720 долл.США за кв.м в год.

Исходя из того, что средний курс долл. США в 2008 году составил около 24,87 руб., то в пересчете на рубли по данным компании «Astera» за первое полугодие 2010 года средняя ставка арендной платы без НДС, включая эксплуатационные расходы, составляла:

Для класса А - 31957,95 - 36061,5 руб. за кв. м в год;

Для класса В+ - 26113,5 - 29844,0 руб. за кв. м в год;

Для класса В— 16414,2 - 17906,4 руб. за кв. м в год.

По данным компании «Новое качество» по итогам 2010 года размер средней арендной ставки одного кв.м офисных помещений класса А установился на отметке около 1183 долл. США в год (без НДС, о коммунальных расходах данные отсутствуют), соответственно на помещения класса В - 757 долл.США. Данные в пересчете в рублях: класс А - 29421,21 руб., класс В - 18826,59 руб.

Все данные представлены без НДС, что делает их сопоставимыми, но при этом сопоставление затрудняет наличие информации о коммунальных расходах, поскольку в одном случае имеется информация о коммунальных расходах, а в другом - она отсутствует, кроме того нет информации о классе офисных помещений в ОАО «НИИТЗ № 233».

Тем не менее, если исходить из минимальной средней ставки арендной платы без НДС, включая эксплуатационные расходы для помещений класса В-, их значение в диапазоне 16414,2 - 17906,4 руб. за кв. м в год выше, чем диапазон средней ставки по основной массе договоров аренды, заключенных ОАО «НИИТЗ № 233» - 7000,0 - 8500,0 тыс.руб. за кв.м без НДС (о коммунальных расходах данные отсутствуют).

Ведущий эксперт по финансовому планированию.