



## Отчёт об оценке

*рыночной стоимости нежилой недвижимости, принадлежащей ООО «МАГ-ДИЗАЙН»*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 15-20/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 10 февраля 2020г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 04 февраля 2020г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «МАГ-ДИЗАЙН»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2020 г.

**Конкурсному управляющему  
ООО «МАГ-ДИЗАЙН»  
Седляр В.Н.**

**Уважаемый Владислав Николаевич!**

В соответствии с Договором № 15-20/Н от 23 января 2020 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «МАГ-ДИЗАЙН».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для реализации в процессе конкурсного производства.

Дата оценки – 04.02.2020 г.

Дата составления отчета – 10.02.2020 г.

Определение стоимости оцениваемых объектов произведено в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки: Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а так же согласно стандартам оценки: ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 25 сентября 2014 г. № 611.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки составляет:

**Таблица 1**

Рыночная стоимость объектов оценки.

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, с общепринятым округлением, в том числе НДС 20%, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб. <sup>1</sup>
1	Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м	20 882 000	17 401 667
2	Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м	55 052 000	45 876 667
3	Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б, общей площадью 2316,1 кв. м	45 303 000	37 752 500
4	Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для производства, по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Керамическая, д.3. Общей площадью 7348 кв. м, с кадастровым	28 069 000	23 390 833

<sup>1</sup> С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, с общепринятым округлением, в том числе НДС 20%, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб. <sup>1</sup>
	номером 50:50:020401:0048		
5	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5224	11 024 000	9 186 667
6	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5120	26 055 000	21 712 500
7	Нежилое помещение, по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. Этаж №1, Подвал №1, Этаж №2, подвал №2. Общей площадью 1846,9 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5145, общедолевая собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-446/3 от 08.07.2015, доля в праве 3350/19551	-	1

С уважением,  
Директор ООО «Ребус»




Д.А. Шакиров

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта .....	6
1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	7
<b>ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
2.1. Сведения о Заказчике оценки .....	10
2.2. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	10
2.3. Декларация качества оценки.....	11
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	12
2.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	12
2.6. Общие понятия и определения .....	13
2.7. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	15
<b>ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..</b>	<b>16</b>
3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	16
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации .....	16
3.3. Описание среды месторасположения объекта оценки .....	16
3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки .....	22
3.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	26
3.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость ..	26
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>27</b>
4.1. Анализ рынка .....	27
4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	27
4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	39
4.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект .....	41
4.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	50
4.1.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	52
4.2. Анализ наиболее эффективного использования .....	53
<b>ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>56</b>
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке.....	56
5.2. Принципы оценки .....	56
5.3. Подходы оценки .....	56
5.4. Решение об оценке.....	58
5.5. Обоснование выбора применения подходов .....	58
<b>ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>59</b>
6.1. Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом .....	59
6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом .....	68
6.3. Расчет стоимости объекта оценки (помещений) сравнительным подходом .....	82
6.4. Расчет рыночной стоимости доли права собственности.....	100
6.5. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки.....	101
<b>ГЛАВА 7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>103</b>
<b>ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ .....</b>	<b>104</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>105</b>

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 15-20 от 23 января 2020 года.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2

Общие идентифицирующие сведения об объектах оценки.

№	Наименование	Кадастровый номер/Инвентарный номер	Год постройки	Материал несущих (основных) конструкций
1	Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м	50:50:0020311:21/001:015-6409	2007	Фундамент монолитный ж/б, стеновые трехслойные сэндвич-панели с утеплителем, колонны металлические, полы бетонные
2	Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м	50:50:0020401:69/001:015-4495	1964	Фундамент – ленточный, стены кирпич, перекрытия ж/б плиты, пол бетонный, кровля рулонная
3	Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б, общей площадью 2316,1 кв. м	50:50:0020311:20/001:015-6409	2007	Фундамент монолитный ж/б, стеновые трехслойные сэндвич-панели с утеплителем, колонны металлические, полы бетонные
4	Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для производства, по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Керамическая, д.3. Общей площадью 7348 кв. м, с кадастровым номером 50:50:020401:0048	50:50:020401:0048	-	-
5	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5224	77:03:0003025:5224	2002	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные или паркетные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества).
6	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5120	77:03:0003025:5120	2002	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные или паркетные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества).
7	Нежилое помещение, по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. Этаж №1, Подвал №1, Этаж №2, подвал №2. Общей площадью 1846,9 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5145, общедолевая собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-446/3 от 08.07.2015, доля в праве 3350/19551	77:03:0003025:5145	2002	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные или паркетные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества).

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3

Результаты оценки, полученные разными подходами.

Объект оценки	Рыночная стоимость объектов оценки, руб.		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м	Не применялся	20 882 000	Не применялся
Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м	Не применялся	55 052 000	Не применялся
Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б, общей площадью 2316,1 кв. м	Не применялся	45 303 000	Не применялся
Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для производства, по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Керамическая, д.3. Общей площадью 7348 кв. м, с кадастровым номером 50:50:020401:0048	Не применялся	28 069 000	Не применялся
Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5224	Не применялся	11 024 000	Не применялся
Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5120	Не применялся	26 055 000	Не применялся
Нежилое помещение, по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. Этаж №1, Подвал №1, Этаж №2, подвал №2. Общей площадью 1846,9 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5145, общедолевая собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-446/3 от 08.07.2015, доля в праве 3350/19551	Не применялся	1 (без НДС)	Не применялся

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4

Итоговая величина стоимости объектов оценки.

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, с общепринятым округлением, в том числе НДС 20%, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб. <sup>2</sup>
1	Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м	20 882 000	17 401 667
2	Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м	55 052 000	45 876 667
3	Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б, общей площадью 2316,1 кв. м	45 303 000	37 752 500
4	Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для производства, по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Керамическая, д.3. Общей площадью 7348 кв. м, с кадастровым номером 50:50:020401:0048	28 069 000	23 390 833
5	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н	11 024 000	9 186 667

<sup>2</sup> С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

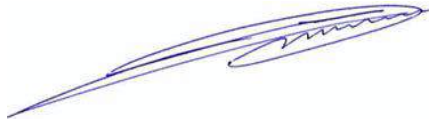
	Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5224		
6	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5120	26 055 000	21 712 500
7	Нежилое помещение, по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. Этаж №1, Подвал №1, Этаж №2, подвал №2. Общей площадью 1846,9 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5145, общедолевая собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-446/3 от 08.07.2015, доля в праве 3350/19551	-	1

### 1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. 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 объекта.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



А.Г. Решетников

Порядковый номер отчета	№ 15-20/Н от 23 января 2020 года	
Объект оценки	Объекты недвижимости, принадлежавшие ООО «МАГ-ДИЗАЙН»	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<b>№</b>	<b>Наименование, адрес, площадь, кадастровый номер</b>
	1	Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м
	2	Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м
	3	Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б, общей площадью 2316,1 кв. м
	4	Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для производства, по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Керамическая, д.3. Общей площадью 7348 кв. м, с кадастровым номером 50:50:020401:0048
	5	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5224
	6	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5120
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения	<b>№</b>	<b>Наименование, адрес, площадь, кадастровый номер</b>
	1	Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м
	2	Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м
	3	Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б, общей площадью 2316,1 кв. м
	4	Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для производства, по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Керамическая, д.3. Общей площадью 7348 кв. м, с кадастровым номером 50:50:020401:0048
	5	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5224
	6	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5120
Имущественные права на объект оценки	<i>На помещения:</i> Субъект права – ООО «МАГ-ДИЗАЙН» Вид права – собственность.	
	7 Нежилое помещение, по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. Этаж №1, Подвал №1, Этаж №2, подвал №2. Общей площадью 1846,9 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5145, общедолевая собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-446/3 от 08.07.2015, доля в праве 33 0/19551	



	<p>Обременения – договор последующей ипотеки №1/И №4845 от 22.05.2018г.; договор последующей ипотеки №1/И №4482 от 08.02.2019г.; договор последующей ипотеки №1/И №403 от 03.04.2018г.; договор последующей ипотеки №1/И №075 от 29.08.2018г.</p> <p><u>На здания:</u> Субъект права – ООО «МАГ-ДИЗАЙН» Вид права – собственность.</p> <p>Обременения – договор последующей ипотеки №2/И №4845 от 08.02.2019г.; договор последующей ипотеки №2/И №4482 от 08.02.2019г.; договор последующей ипотеки №2/И №075 от 22.08.2018г.</p> <p><u>На земельный участок:</u> Субъект права – ОАО ООО «МАГ-ДИЗАЙН» Вид права – аренда, согласно договору аренды № 1739 от 03.05.2005г. на период с 01.01.2005г. до 31.12.2053г.</p> <p>Обременения – договор последующей ипотеки №2/И №4845 от 08.02.2019г. на право аренды земельного участка; договор последующей ипотеки №2/И №4482 от 08.02.2019г.; договор последующей ипотеки №2/И №075 от 22.08.2018г.</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p><u>На здания:</u> Субъект права – ООО «МАГ-ДИЗАЙН» Вид права – собственность.</p> <p>Обременения – на дату оценки нет данных о наличие обременений, которые бы могли повлиять на рыночную стоимость, учитывая цель и назначение оценки.</p> <p><u>На земельный участок:</u> Субъект права – ООО «МАГ-ДИЗАЙН» Вид права – аренда, согласно договору аренды № 1739 от 03.05.2005г. на период с 01.01.2005г. до 31.12.2053г.</p> <p>Обременения – на дату оценки нет данных о наличие обременений, которые бы могли повлиять на рыночную стоимость, учитывая цель и назначение оценки.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в процессе конкурсного производства
Вид стоимости	Рыночная
Дата осмотра	Без осмотра, по данным, предоставленным Заказчиком
Дата оценки	04.02.2020 года
Дата составления отчета	10.02.2020 года
Порядковый номер отчёта	15-20/Н
Срок проведения оценки	15 рабочих дней, с даты предоставления всей исходной информации
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности (аренды) считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

## 2.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МАГ-ДИЗАЙН»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «МАГ-ДИЗАЙН»
Юридический адрес (место нахождения)	115093, г. Москва, Подольское шоссе, дом 3, комната 26
Фактический адрес	115093, г. Москва, Подольское шоссе, дом 3, комната 26
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	ОГРН 1027739381746 от 04.11.1999
ИНН	7736197750
КПП	772501001
Конкурсный управляющий	Седляр Владислав Николаевич

## 2.2. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	№ 8491R/776/00052/9 от 05 июля 2019 г. сроком с 10.07.19 по 09.07.20, выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 23 года (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 18 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №007843-1 от 29.03.2018г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), находящаяся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00055/9 от 05 июля 2019г. сроком с 10.07.2019 по 09.07.2020г., выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе

оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

### 2.3. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
  - с Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611;
  - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.
5. Оценщик, а также Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
  6. Вознаграждение общества с ограниченной ответственностью «Ребус» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

#### **2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
5. Стандарт ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), утверждённый Решением Совета Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года. Оценщик обязан следовать этому Стандарту, как член СРО.

#### **2.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.

6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
7. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Исполнителя.
8. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки для продажи, определена рыночная стоимость на дату оценки. За временной лаг от даты определения стоимости до даты сделки могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения на рынке недвижимости, способные повлиять на мнение продавцов и покупателей относительно ценности объекта оценки.
9. Фотографии объектов оценки предоставлены Заказчиком на момент заключения договора (январь 2020г.). Со слов Заказчика, на дату оценки изменений в техническом состоянии объектов не произошло.

## 2.6. Общие понятия и определения

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

**Оценка** - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

**Право собственности** - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

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

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к

проведению оценки» (ФСО №1).

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

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

**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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

**Показатель ликвидности** - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

**Улучшения** – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

**Объект капитального строительства (далее - ОКС)** – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

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

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

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

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

**Хронологический (фактический) возраст объекта** – период между завершением строительства

(изготовления) объекта и датой оценки.

**Срок экономической жизни объекта** – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

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

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

**Арендная плата** – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

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

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

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

**Дисконтирование** – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

**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 учётом риска, присущего этой доле собственности.

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

## 2.7. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

## **Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Выписка из ЕГРН от 26.08.2019г. № 50/015/003/2019-9801
2. Выписка из ЕГРН от 26.08.2019г. № 50/015/003/2019-9804
3. Выписка из ЕГРН от 26.08.2019г. № 50/015/003/2019-9800
4. Выписка из ЕГРН от 27.08.2019г. № 77/100/078/2019-27894
5. Выписка из ЕГРН от 27.08.2019г. № 99/2019/280541815
6. Выписка из ЕГРН от 27.08.2019г. № 77/100/078/2019-27895
7. Технический паспорт от 05.10.2016
8. Технический паспорт от 03.10.2016
9. Технический паспорт от 23.11.2017
10. Выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 145/4 Литер от 11.07.2008г.
11. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 1739 от 03.05.2005г.
12. Договор последующей ипотеки №1/И №4482 от 08.02.2019г.
13. Договор последующей ипотеки №2/И №4482 от 08.02.2019г.
14. Договор последующей ипотеки №1/И №4845 от 22.05.2018г.
15. Договор последующей ипотеки №2/И №4845 от 08.02.2019г.
16. Договор последующей ипотеки №1/И №075 от 29.08.2018г.
17. Договор последующей ипотеки №2/И №075 от 22.08.2018г.
18. Договор последующей ипотеки №1/И №403 от 03.04.2018г.
19. Информационное письмо
20. Данные публичной кадастровой карты <https://pkk5.rosreestr.ru>;

### **3.2. Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объеме. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика во время осмотра и представителями собственников и компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

### **3.3. Описание среды месторасположения объекта оценки**

Часть объектов оценки расположены в Московской области, в городе Балашиха.

Балашиха— город в России, в центре Московской области, крупнейший город области. Образует город областного значения с административной территорией и одноимённое муниципальное



образование городской округ Балашиха. Основан в 1830 году. Население города составляет 490 047 чел. (2019).

После расширения в 2003—2004 годах город занимает обширную территорию к востоку от Москвы, простираясь с севера на юг на 16 км, а с запада на восток — на 19 км. Город расположен на реках Пехорке и Горенке. На городской территории расположены девять остановочных пунктов железной дороги (платформа Горенки и станция Балашиха — на ветке от станции Реутово, а также пять платформ и станции Железнодорожная и Купавна (частично) — на главной линии Горьковского направления Московской железной дороги). Главные автотранспортные артерии: шоссе Энтузиастов (М7 Горьковское шоссе), А103 Щёлковское шоссе, Носовихинское шоссе.

22 января 2015 года в состав Балашихи согласно закону, принятому Московской областной думой, вошёл город Железнодорожный. Население объединённого города составило 412 689 человек, а объединённого городского округа 423 946 человек (на 1 января 2015 года).

Балашиха по состоянию на 1 января 2016 года в России стала четвёртым по численности населения из числа крупнейших городов, не являющихся центрами субъектов федерации (после Тольятти, Новокузнецка и Набережных Челнов).

Балашиха — бывший старинный центр текстильной промышленности (со времени основания города).

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 39 месте из 1115 городов Российской Федерации.

Первая всероссийская перепись населения 1897 года зарегистрировала следующее количество жителей на территории современной Балашихи: Блошино — 800 человек, Николаевская слобода — 277, Зелёная Роща — 190, Пехра-Яковлевское — 704, Горенки — 247, Максино — 92, Пехра-Покровское — 701, Лукино — 738.

Балашиха входит в состав крупнейшей в России Московской агломерации с населением около 16—17 млн человек. Вместе с городами Реутов, Лыткарино, Держинский, Котельники и населёнными пунктами Люберецкого района Балашиха образует Балашихинско-Люберецкую агломерацию второго порядка с населением 1026,2 тыс. человек, крупнейшую по численности населения в Московской области и одну из двух (наряду с Мытищинско-Пушкинско-Щёлковской с населением 1005,7 тыс. человек) с населением более миллиона человек.

**Рисунок 1.**

Местоположение города Балашиха на карте.



Балашиха входит в число наиболее экономически развитых городов Московской области. Лидирующие позиции традиционно занимает научно-промышленный комплекс, который определяет динамику развития и социально-экономическое положение города. Промышленные предприятия города специализируются в производстве криогенной техники, кранов-манипуляторов, изделий и

устройств современных самолётов и других летательных аппаратов, металлоконструкций, бетономесительных установок, сборного железобетона, изделий из дерева, сжиженных и сжатых газов, рукавов высокого давления, товаров народного потребления из пластмассы, фильтров для очистки воды, пищевых продуктов, красок.

Центр Балашихи расположен в шести километрах от Московской кольцевой автодороги. Расстояние между центрами Москвы и Балашихи — 21 км.

После объединения с сельскими населёнными пунктами Балашихинского района на территории города находятся не только платформы Горенки и станция Балашиха, но и платформы главного хода Горьковского направления МЖД: Никольское, Салтыковская, Кучино, станция Железнодорожная, Чёрное и Заря.

Время движения электропоезда от станции Балашиха до платформы «Серп и Молот» (пересадка на станции метро «Римская» и «Площадь Ильича») составляет 35 минут, до Курского вокзала — 40 минут.

На территории города развит автобусный транспорт. Основные автостанции расположены в мкр. Южный (автостанция «Южная»), мкр. Новый Свет (автостанция «Звёздная»), мкр. Балашиха-2 (улица Объединения) и мкр. Балашиха-3 (улица Чехова).

В Балашихе действуют 17 городских маршрутов автобусов и маршрутных такси.

Основные автомагистрали — это Горьковское шоссе (М7), Щёлковское шоссе (А103), Носовихинское шоссе. Основные внутригородские улицы, перпендикулярные радиальным магистралям, следующие: Советская улица (переходит в Звёздную улицу, улицу Разина (продолжение — Разинское шоссе) и Вишняковское шоссе), Леоновское шоссе. Важнейшая внутригородская улица среди параллельных магистралей — проспект Ленина. От Щёлковского шоссе ответвляется Балашихинское шоссе. От Горьковского шоссе в районе нового поста ГАИ (дивизия Дзержинского) ответвляется Объездное шоссе до железнодорожной станции Балашиха.

8 октября 1965 года в состав Черноморского морского пароходства был принят сухогруз «Балашиха», вскоре направленный на рейсы в восточно-азиатский регион, по результатам которых был награждён орденом «Освобождение Социалистической республики Вьетнам» 2-й степени. Судно проработало до 1997 года.

В планах развития городской транспортной системы:

строительство линии скоростного трамвая от Балашихи до станции метро «Площадь Ильича»;

строительство новой линии Московского метрополитена от станции «Нижегородская улица» через районы Гольяново или Перово.

Объекты оценки, расположенные в Московской области, в городе Балашиха:

1. Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для производства, по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Керамическая, д.3. Общей площадью 7348 кв. м, с кадастровым номером 50:50:020401:0048.

2. Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, общей площадью 1 067,6 кв. м.

3. Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2 364,2 кв. м.

4. Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б, общей площадью 2 316,1 кв. м.

Рисунок 2.

Местоположение объектов оценки на карте города Балашиха.

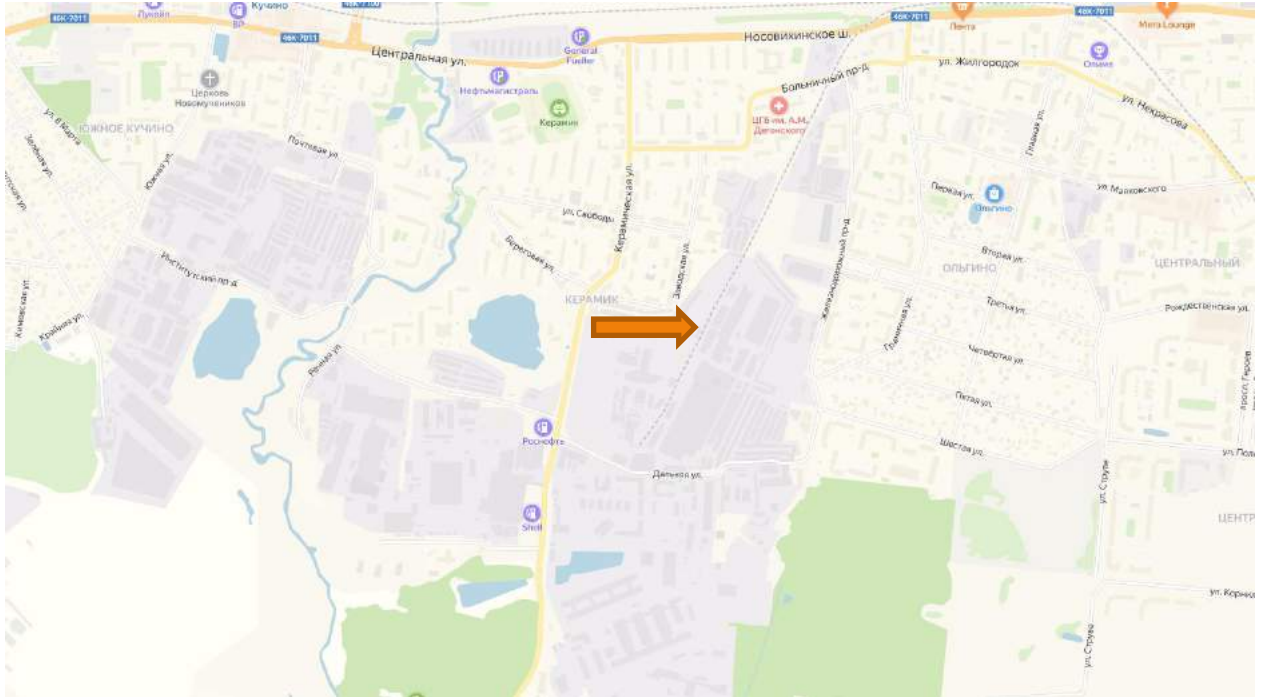
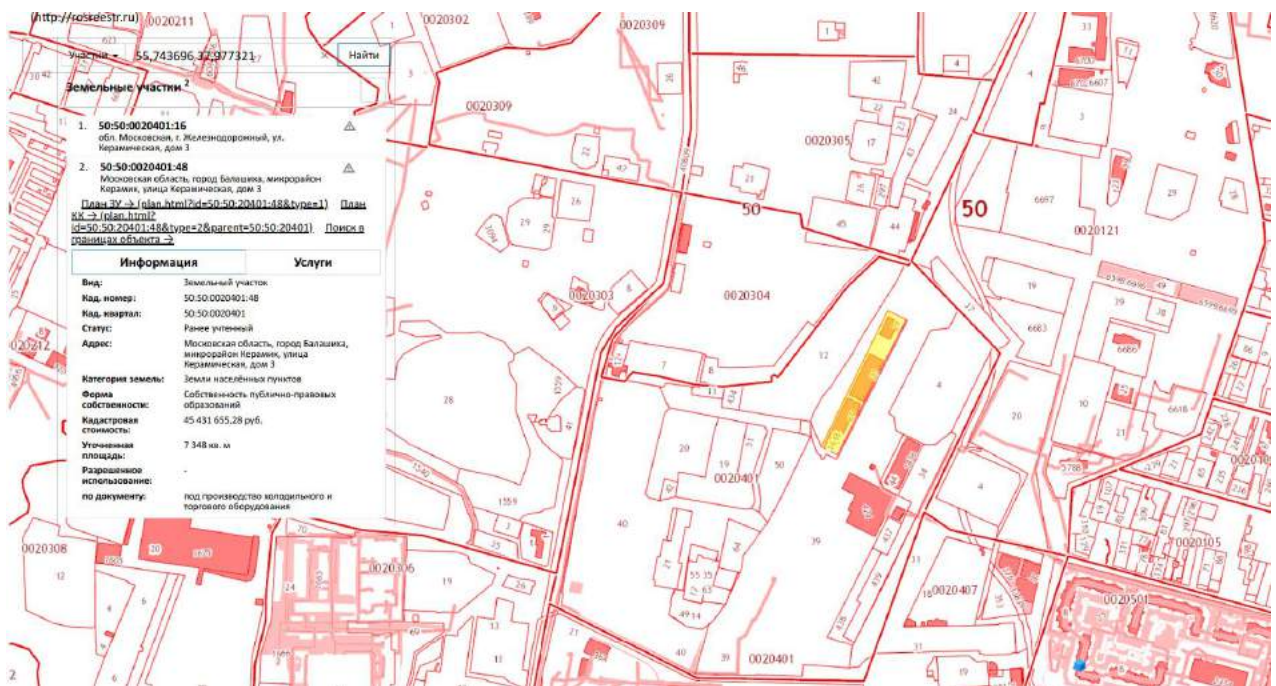


Рисунок 3.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:50:0020401:48, согласно публичной кадастровой карты:



Часть оцениваемых объектов расположены в Восточном Административном Округе (ВАО) г. Москва.

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчёта природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в г. Москва, который отличается по названным факторам от других регионов России.

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и Европы, центр Московской городской агломерации. Входит в десятку крупнейших городов мира.

Историческая столица Великого княжества Московского, Царства Русского, Российской империи (1728-1732), Советской России и СССР; носит звание Города-героя. Имеет внутреннее административно-территориальное деление, официально утверждённые герб, флаг и гимн. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации, за исключением Конституционного суда Российской Федерации, и органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений, а также иностранные представительства компаний, работающих в России и СНГ. Москва относится к глобальным городам, внося значительный вклад в развитие мировой цивилизации. Этому способствует высокий экономический, культурный и научный потенциал города.

Расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на одной широте с такими городами, как Красноярск, Омск, Петропавловск (Казахстан), Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Согласно правовым актам Москвы, в состав территории города входят: территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД); территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода МКАД (Куркино, Молжаниновский, Митино, Южное и Северное Бутово, Жулебино, Новокосино, Косино-Ухтомский, Солнцево, Новопеределкино, район Северный); посёлки Акулово и Восточный; посёлок Некрасовка; посёлок Рублёво (с деревней Мякинино); посёлок Внуково и Толстопальцевский сельсовет в составе посёлка Толстопальцево и деревни Толстопальцево; посёлки: Новобратцевский, Липки и Милицейский (бывшая часть города Щербинка); деревни: Захарьино, Захарьинские дворики (часть), Федосьино и Щербинка; город Зеленоград; территории, включённые в состав города Зеленограда, с населёнными пунктами; посёлок Малино; дачный посёлок Алабушево (часть); деревни: Кутузово, Ново-Малино и Рожки.

Москва разделена на десять административных округов, из которых только один (Зеленоградский) полностью расположен за пределами Кольцевой автодороги:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ



В свою очередь, округа делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

В число десяти административных округов входит и Восточный административный округ города Москвы. В нем сосредоточены 16 крупных районов.

Из всех административных округов ВАО г. Москвы занимает первое место по размерам и второе – по количеству проживающих на его территории людей, число которых составляет 1 523 420 чел. (2019), однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы и занимал 14,3 % (ныне — 6 %) территории города. Относительно черты города ВАО ограничен МКАДом с восточной стороны, Ярославским направлением ЖД - с западной, национальным парком Лосиный остров – с северной и Рязанским направлением ЖД – с южной. На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской, Калининской и Некрасовской линий метро, а также частично станция «Выхино».

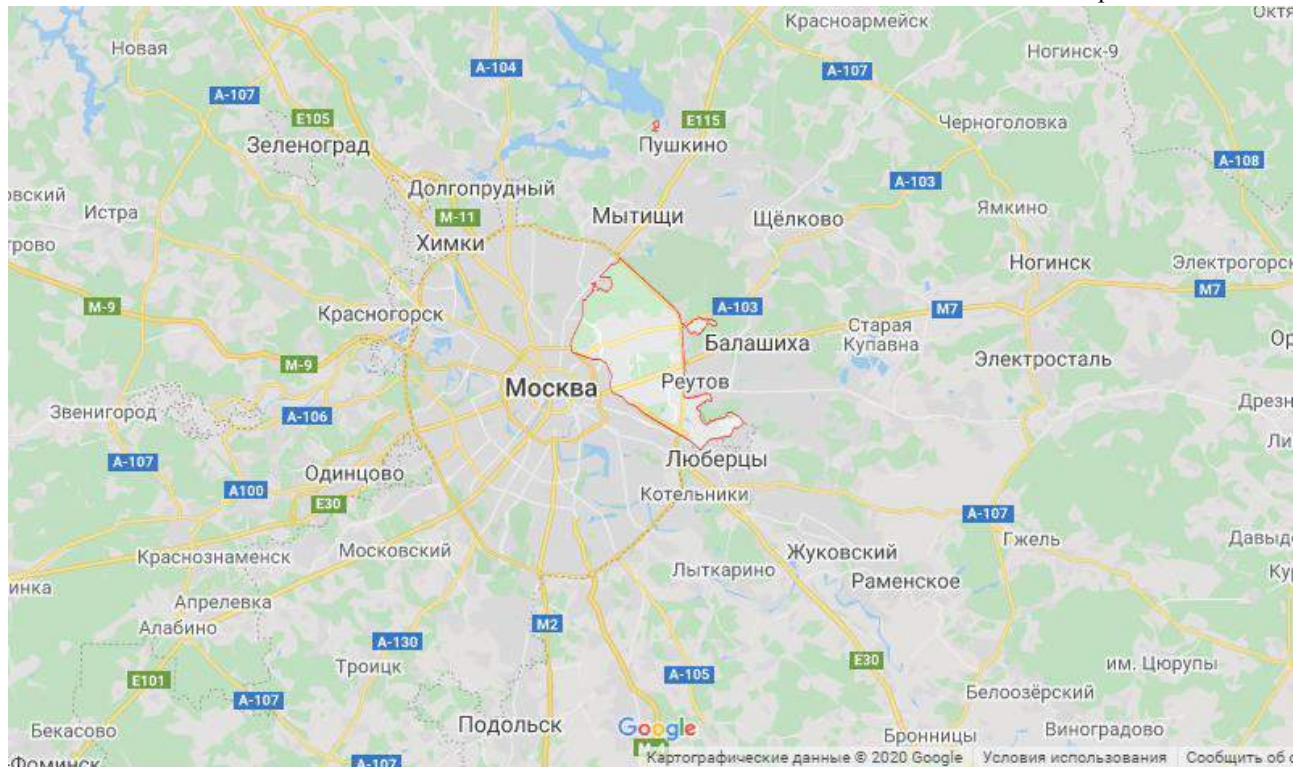
ВАО является одним из наиболее экологически чистых районов Москвы. Его территория богата на зеленые насаждения, которые уменьшают губительное влияние от находящихся здесь предприятий и крупных автодорог. Огромное количество лесных насаждений раскинулось на территории Восточного административного города. Кроме того, на его территории находился известный во всем мире Черкизовский рынок. На территории округа расположены большие лесные массивы — часть территории национального парка «Лосиный остров», Измайловский и Сокольнический парки, а также старинные архитектурные ансамбли петровских времен — усадьбы «Кусково» и «Измайлово», церкви XVI—XVII веков (это храмы Успения Пресвятой Богородицы в Вешняках, Рождества Иоанна Предтечи в Ивановском, Церковь Ильи Пророка в Черкизове, Храм Димитрия Солунского на Благуше, Рождества Христова и Покрова Пресвятой Богородицы в «Измайлово», Зосимы и Савватия Соловецких в Гольянове, Воскресения Христова в Сокольниках, в Богородском памятник К. К. Рокоссовскому стоящий на одноимённом бульваре.

На территории округа находится историческое старообрядческое Преображенское кладбище.

В Восточном округе находится комплекс спортивных сооружений — стадионы «Локомотив», «Луч», «Крылья Советов», «Олимп», «Авангард», Спартаковец, легкоатлетический Центр братьев Знаменских, Центр водного спорта, Дворец спорта в Сокольниках и другие. Функционирует туристско-гостиничный комплекс «Измайлово», на базе которого во время проведения Всемирных юношеских игр 1998 года была оборудована малая Олимпийская деревня.

У станции метро «Партизанская» располагается Центр ремёсел «Русское подворье». Специфика — русские промыслы и советские раритеты.

**Рисунок 5.**  
Карта ВАО Москвы.



Объекты оценки расположенные в городе Москва.

1. Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5224.
2. Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5120.
3. Нежилые помещения, по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. Этаж №1, Подвал №1, Этаж №2, подвал №2. Общей площадью 1846,9 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5145, общедолевая собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-446/3 от 08.07.2015, доля в праве 3350/19551.

### **3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки**

Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки установлено на основании предоставленной Заказчиком документации.

Рисунок 6.

Местоположение объектов оценки на карте города Балашиха.

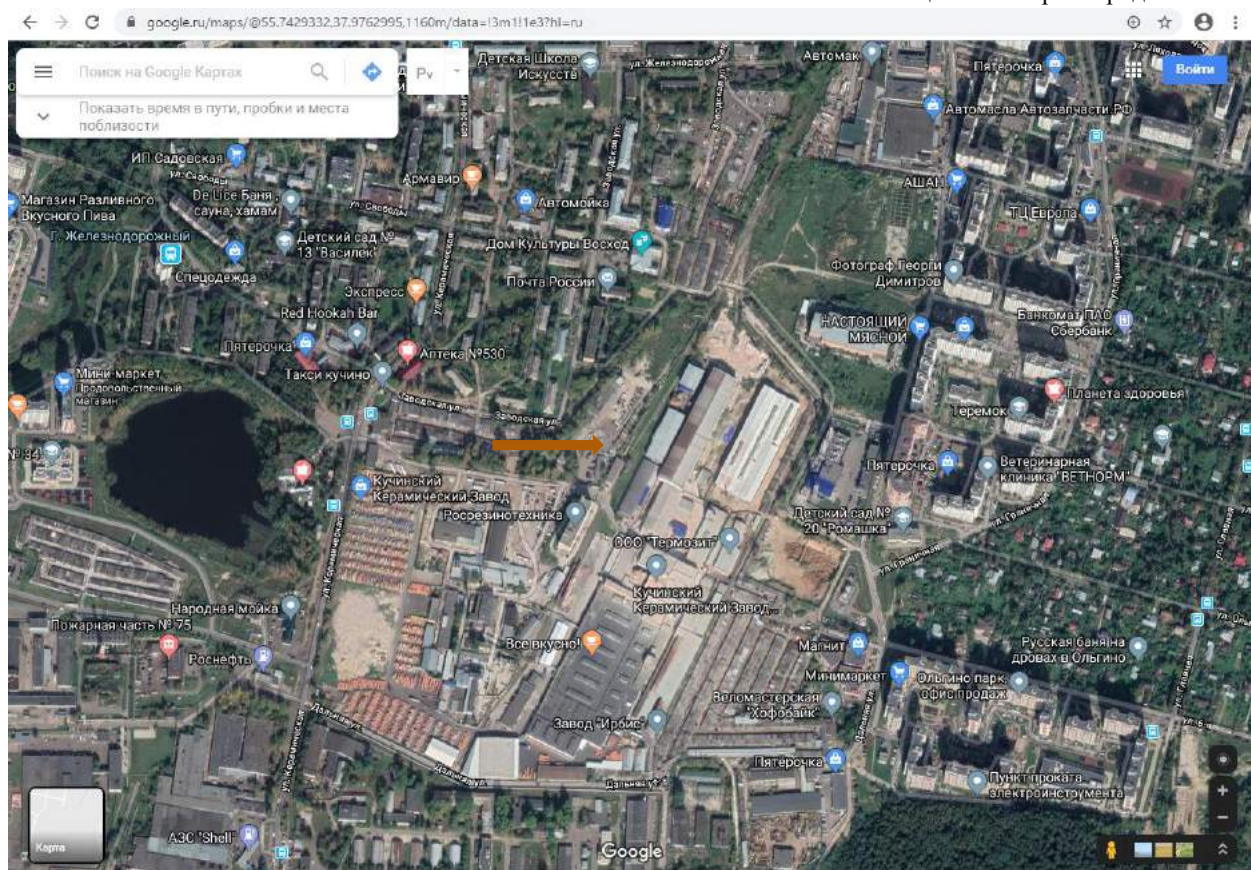
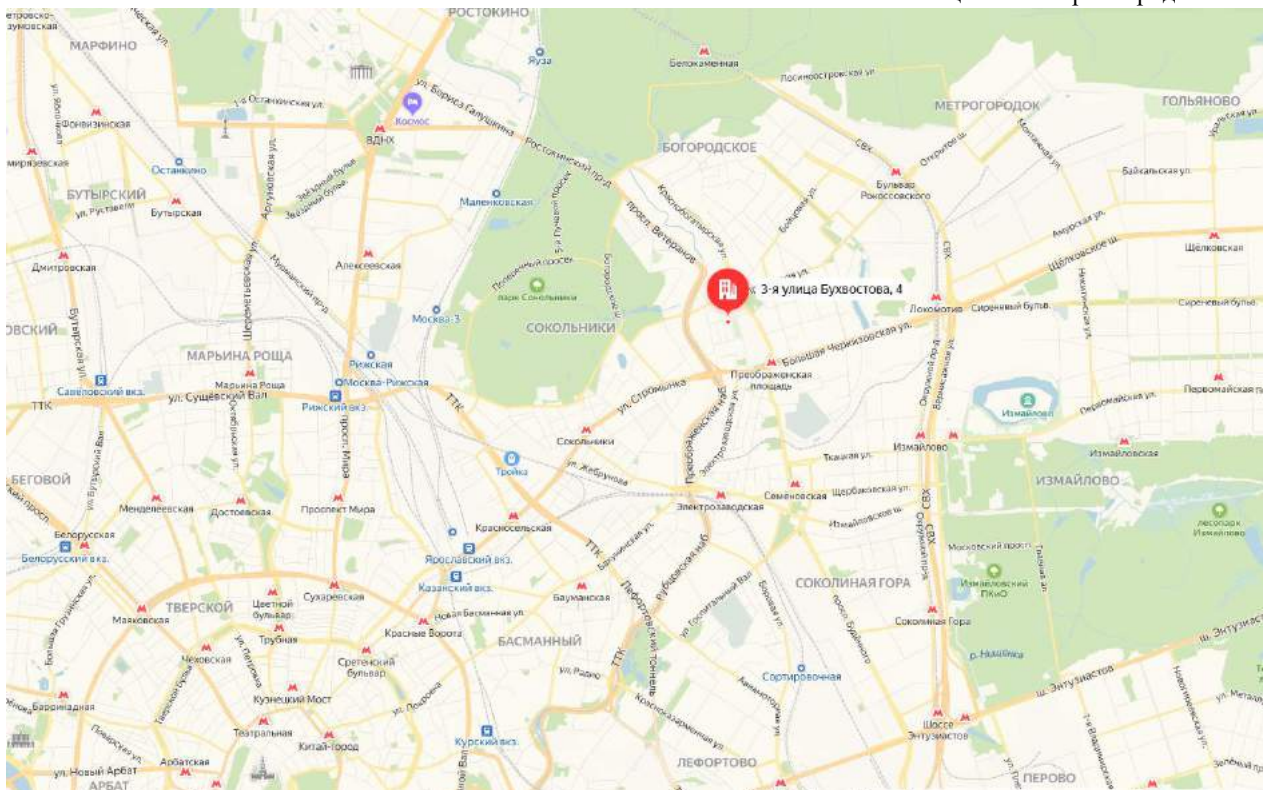


Рисунок 7.

Местоположение объектов оценки на карте города Москва.



**Описание зданий и помещений проводилось на основании Информационного письма, предоставленного Заказчиком.**

**Таблица 6**  
Характеристики земельного участка.

№ п/п	Наименование объекта оценки, разрешенное использование	Кадастровый номер	Права	Площадь, кв. м	Объекты недвижимости, расположенные в границах земельного участка		Физическое состояние, признаки износа, устаревания. Текущее использование.
					№ п/п	Наименование объекта оценки, адрес	
1	Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для производства, по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Керамическая, д.3.	50:50:020401:0048	Аренда, согласно договору аренды № 1739 от 03.05.2005г. на период с 01.01.2005г. до 31.12.2053г.	7348	1	Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м.	В соответствии со ст.11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «...земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами...», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется – оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, по участку проходят все виды инженерной коммуникации
					2	Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, общей площадью 2364,2 кв. м.	
					3	Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, общей площадью 2316,1 кв. м.	

**Таблица 7**  
Характеристики зданий.

№ п/п	Наименование объекта оценки, адрес	Инв. номер	Год постройки	Площадь, кв. м	Материал несущих (основных) конструкций	Физическое состояние, признаки износа, устаревания. Текущее использование.
2	Нежилое здание, назначение: материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4.	50:50:0020311:21/001:015-6409	2007	1067,6	Фундамент монолитный ж/б, стеновые трехслойные сэндвич-панели с утеплителем, колонны металлические, полы бетонные	Объект эксплуатируется как складское помещение. Качество материала удовлетворительное, отклонений от вертикали и горизонтали нет. Износ соответствует нормативному, признаков ускоренного износа – нет. Коммуникации в рабочем состоянии. Состояние удовлетворительное.



№ п/п	Наименование объекта оценки, адрес	Инв. номер	Год постройки	Площадь, кв. м	Материал несущих (основных) конструкций	Физическое состояние, признаки износа, устаревания. Текущее использование.
3	Нежилое здание, назначение: производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3.	50:50:0020401:69/001:015-4495	1964	2364,2	Фундамент – ленточный, стены кирпич, перекрытия ж/б плиты, пол бетонный, кровля рулонная	Объект частично эксплуатируется под производственный цех. Качество материала удовлетворительное, отклонений от вертикали и горизонтали нет. Износ соответствует нормативному, признаков ускоренного износа – нет. Коммуникации в рабочем состоянии. Состояние удовлетворительное.
4	Нежилое здание, назначение: цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4.	50:50:0020311:20/001:015-6409	2007	2316,1	Фундамент монолитный ж/б, стеновые трехслойные сэндвич-панели с утеплителем, колонны металлические, полы бетонные	Объект частично эксплуатируется под производственный цех. Качество материала удовлетворительное, отклонений от вертикали и горизонтали нет. Износ соответствует нормативному, признаков ускоренного износа – нет. Коммуникации в рабочем состоянии. Состояние удовлетворительное.

**Таблица 8**  
Характеристики помещений.

№ п/п	Наименование объекта оценки, адрес	Кадастровый номер	Функциональное назначение	Год постройки	Площадь, кв. м	Физическое состояние, признаки износа, устаревания. Текущее использование.
5	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2 (расположение в строении: этаж 2: пом. X (ком. 3,4,4а,17,18))	77:03:0003025:5224	офисное	2002	96,2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные или паркетные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества).
6	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2 (расположение в строении: этаж 2: пом. X ком. 1,2,5-16,16а,166,19,20,22))	77:03:0003025:5120	офисное	2002	251,8	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные или паркетные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества).
7	Нежилые помещения, по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. (подвал 1: пом. I, ком. 40-48; подвал 2: пом. II, ком. 1-7,10,11,55,56; этаж 1: пом. III, ком. 1-4, пом. IV ком. 1,2, пом. V ком. 1,2, пом. VII ком. 13, 13а, 15,19,25а,37,37а,38,44-47, пом. VIII ком. 1,2; этаж 2: пом. X ком. 21,44,45) Общедолевая собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-446/3 от 08.07.2015, доля в праве 3350/19551.	77:03:0003025:5145	Офисное, места общественного пользования	2002	1846,9	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные или паркетные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества).

Обременения, учитываемые оценщиком при проведении оценки – на дату оценки нет данных о наличии обременений, которые могли бы повлиять на рыночную стоимость объектов оценки.

### **3.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, Оценщику на момент оценки не известны.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

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

### 4.1. Анализ рынка<sup>3</sup>

#### 4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

##### Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ<sup>4</sup>

Данный анализ проводится, чтобы определить тенденции и перспективы рынка. С этой целью изучаются макроэкономические показатели и их динамика, инвестиционные условия и состояние финансовой системы, основные внешние и внутренние политические и экономические события, основные направления развития и структурные изменения экономики, состояние и основные показатели строительной отрасли.

Рынок недвижимости – всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но - это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития всех регионов.

Темпы роста ВВП за период январь-сентябрь 2019г. к аналогичному периоду 2018г. снизились с +2,1 до +1,1%.

Динамика изменения показателей по итогам января-ноября 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с -0,2 до +4,1%;
- снижение темпов роста (ухудшение показателей):
- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,2% до +1,9%,

- производства промышленной продукции: с +2,9 до +2,4%,

- объема грузооборота: с +2,8 до +0,7%,

- внешнеторгового оборота: с +19,5 до -3,1% (при значительном профиците +12,4 млрд. долл.

США в месяц),

- оборота розничной торговли: с +2,8 до +0,5%,

- объема платных услуг населению: с +1,4 до -0,8%,

- инвестиций в основной капитал: с +5,1 до +0,7%,

- реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +7,7 до +2,5%.

- уровень безработицы по методологии Международной организации труда в ноябре составил 4,6%

Ключевая ставка Банка России с 16.12.2019г. - 6,25% годовых.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам декабря 2019/2018гг. составила +3,0%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.12.2019 г. составили 63,85 трлн. руб. (+18,9% к 01.01.2018г., +5,2% к 01.01.2019), в том числе депозиты физических лиц – 29,6 трлн. руб. (+13,8% к 01.01.2018г., +4,0% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.12.2019 года: – 34,06 трлн. руб. (+12,8% по сравнению с 01.01.2018г, +2,1% к 01.01.2019г.), в т. ч. просроченная задолженность - 2,677 трлн. руб. (7,9% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 17,475 трлн. руб. (+43,5% к 01.01.2018г., +17,3% к 01.01.2019г.), в

<sup>3</sup> Источники:

<https://gks.ru/storage/mediabank/osn-11-2019.pdf>, [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25668/obs\\_207.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25668/obs_207.pdf),

[https://www.minfin.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/](https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/), <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetov/federalnyj-byudzhet/1020/>, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2020 года.

<sup>4</sup> «Обзор экономических показателей на 23 ноября 2019 года», <http://www.eeg.ru/pages/186>.

т.ч. просроченная задолженность - 0,783 трлн. руб. (+4,5 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора текущего года на 01.12.2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г., +39,2% к уровню на 01.01.2019г.).

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-октябре 2019г. составил +13 001,9 млрд руб. (35,2 тыс. организаций получили прибыль в размере 14565,6 млрд руб., 14,2 тыс. организаций имели убыток на сумму 1563,7 млрд руб.). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны.

Суммарная задолженность организаций по обязательствам на конец октября 2019г. составила 115 575,0 млрд рублей (+8,1% 2019/2018), из неё просроченная - 4627,8 млрд рублей - 4,0% от общей суммы задолженности (рост за год +16,8% 2019/2018). Рост задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом негативная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закрежденности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в январе-сентябре 2019 г. составил всего 0,7% (+5,1% в январе-сентябре 2018г.), что отражает ухудшение финансового положения большинства компаний.

Рост реальной среднемесячной заработной платы снизился с +7,7% в январе-октябре 2018 г. до +2,5% в январе-октябре 2019г., что предполагает ухудшение перспектив спроса населения.

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь-октябрь 2019г. составил 5 224 млрд. руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 27.12.2019г. составили 549,8 млрд долл. США (+17,5% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР в январе-ноябре 2019 г. составил 7897,4 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (+0,4%). Возведено 6,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 231,6 тыс. частных жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 5,7 тысячи. Всего построено 835,1 тыс. новых квартир, введено в эксплуатацию 62,9 млн. кв. м общей площади жилых помещений, что на +8,2% больше, чем в январе-ноябре 2018 года.

Для поддержки строительной отрасли в соответствии с федеральной программой на 2019 г. выделены ассигнования в размере 686,4 млрд рублей на строительство 1521 объекта капитального строительства и приобретение объектов недвижимости.

Развивается **транспортная и инженерная инфраструктуры**: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд. долл. США) - это кроме объектов ВПК.

**Во внешнеэкономической сфере**: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

	Ноябрь 2019 г.	В % к		Январь-ноябрь 2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.	Справочно		
		ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.		ноябрь 2018 г. в % к ноябрю 2017 г.	октябрю 2018 г.	январь-ноябрь 2018 г. в % к январю-ноябрю 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 <sup>1)</sup>			101,1 <sup>2)</sup>			102,1 <sup>2)</sup>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	95,6	101,9	101,8	97,1	103,2
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>		100,3	97,5	102,4	102,4	99,8	102,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	488,8	105,8	58,2	104,1	94,5	57,9	99,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	467,9	98,5	95,6	100,7	102,3	97,0	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,2	96,7	95,9	100,4	104,5	99,1	104,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	149,6	98,2	100,4	99,2	101,0	101,2	100,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2924,5	102,3	100,5	101,6	103,3	99,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	862,7	99,4	101,3	99,2	101,1	101,6	101,4
Внешнеторговый оборот <sup>4)</sup> , млрд долларов США	59,8 <sup>5)</sup>	95,2 <sup>6)</sup>	106,9 <sup>7)</sup>	96,7 <sup>8)</sup>	118,2 <sup>6)</sup>	107,5 <sup>7)</sup>	119,5 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	36,1	87,4	103,0	94,5	130,8	106,9	128,2
импорт товаров	23,7	110,2	113,3	100,7	99,8	108,6	106,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 <sup>9)</sup>			100,7 <sup>2)</sup>			105,1 <sup>2)</sup>
Индекс потребительских цен		103,5	100,3	104,6	103,8	100,5	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup>		93,7	99,2	103,6	116,8	100,7	111,9
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>				100,8 <sup>11)</sup>			100,4 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	46549 <sup>5)</sup>	107,7 <sup>6)</sup>	102,1 <sup>7)</sup>	107,3 <sup>8)</sup>	108,9 <sup>6)</sup>	101,5 <sup>7)</sup>	110,5 <sup>8)</sup>
реальная		103,8 <sup>6)</sup>	102,0 <sup>7)</sup>	102,5 <sup>8)</sup>	105,2 <sup>6)</sup>	101,1 <sup>7)</sup>	107,7 <sup>8)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	96,0	100,9	94,8	94,0	101,2	91,9

**Наиболее значимые объекты**, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

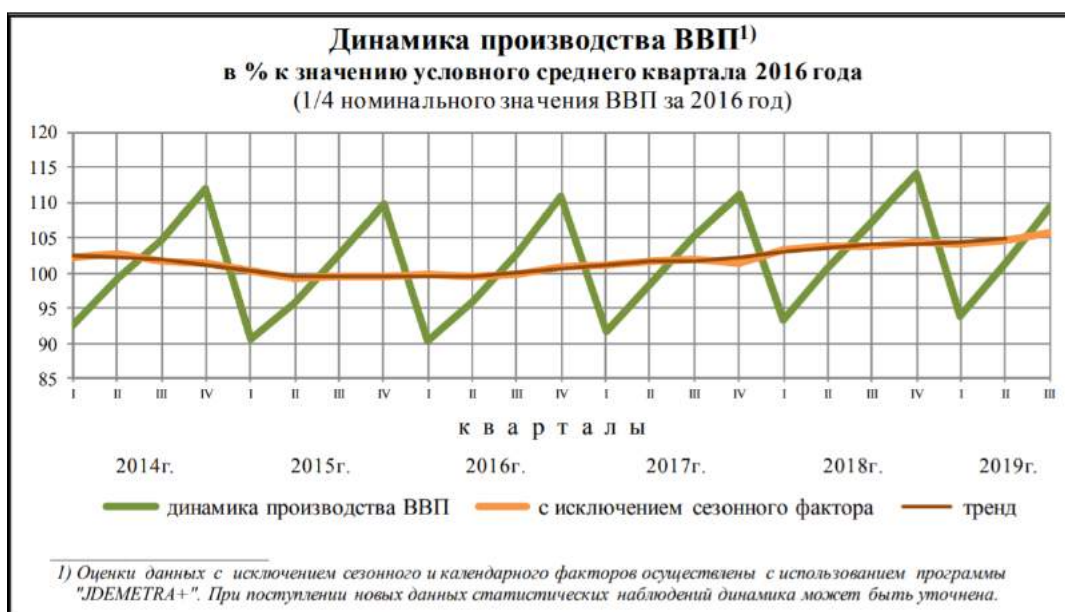
- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),
- газопровод «Турецкий поток» (введён в эксплуатацию 08.01.2020г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (введён 23.12.2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на январь 2020г.),
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён в 2019 году),
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),

<sup>5</sup> Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка). 2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 4) В фактически действовавших ценах. 5) Данные за октябрь 2019 года. 6) Октябрь 2019 г. и октябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 7) Октябрь 2019 г. и октябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу. 8) Январь-октябрь 2019 г. и январь-октябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 9) Данные за январь-сентябрь 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчёту показателей денежных доходов и расходов населения (утверждёнными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) Данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными с учётом годовых расчётов за 2018 год.

- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),
- «Запсибнефтехим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),
- «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,
- «Ямал СПГ (4-я очередь),
- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),
- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,
- Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

**Рисунок 8.**

Выводы и перспективы российской экономики .



ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после существенного снижения в период 2014-2016гг. показывал незначительный рост в 2017-2019 годах. Общие экономические показатели положительные: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля и услуги, растут средства на счетах организаций и населения укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к обвальному падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия,

повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение доходов населения и спроса, рост безработицы).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии.

Реализация этих проектов является ярким показателем перспективного развития страны и усиливает значение России в мире. Это даст возможность получать государству больше доходов, что положительно отразится на развитии бизнеса и благосостоянии населения.

Рассматривая сегодняшнее экономическое и внешнеполитическое положение, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда Россия начала интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы видим невиданный ранее даже во времена «холодной войны» накал обвинений и угроз, что лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Именно поэтому в борьбе за мировые ресурсы и влияние Западу остаётся вести лишь яростные нападки на Россию во всех остальных, кроме военного, направлениях: подкуп элит приграничных к нам стран и разжигание русофобии, размещение НАТО у наших границ и «психическое» давление на население, разжигание внутривнутриполитического недовольства, санкции ко всем, кто сотрудничает с Россией, и противодействия внешнеэкономической кооперации России, необоснованные обвинения спортсменов и политиков, создание из России образа врага.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной колонией по примеру Индии, латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь развития благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и воевать. Такова реальность.

### **Перспективы рынка недвижимости**

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019 гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок жилой и нежилой недвижимости сбалансирован, стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут постепенно расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Рост спроса на объекты капитального строительства в дальнейшем активизирует рынок земли.

Следовательно, пришло время спокойно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.



## Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в регионе.

### Анализ социально-экономической ситуации в Москве.<sup>6</sup>

Оценка численности постоянного населения на 1 ноября 2019 года составила 12667,5 тыс. человек и увеличилась за январь-октябрь 2019 на 52,2 тыс. человек. Численность родившихся в январе-октябре 2019 года составила 115 748 человек. (Справочно: январь -октябрь 2018 года –110 324 человек). Миграционный прирост в январе-октябре 2019 года –37 203 человек. (Справочно: январь-октябрь 2018 года миграционный прирост –66 925 человек) Численность рабочей силы в сентябре -ноябре 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7399,5 тыс. человек, в их числе 7285,4 тыс. человек, или 98,5% экономически активного населения были заняты в экономике и 114,1 тыс. чел. (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение ноября 2019 года признано безработными 5,5 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года прошлого года на 0,4 тыс., или на 7 процентов). Численность трудоустроенных безработных в ноябре 2019 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,6 тыс. и составила 3,7 тыс. человек. К концу ноября 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 39,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,6 тыс. человек имели статус безработного. На конец ноября 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0.4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в ноябре 2019 года составил 91,6 % к ноябрю 2018 года. Индекс промышленного производства ноябрь 2019г. к октябрю 2019г. 95,2% Индекс потребительских цен в ноябре 2019 года составил –100,3%. На продукты питания индекс составил –100,4%, на непродовольственные товары -100,3%, на услуги –100,1%. Индекс потребительских цен: ноябрь 2019 г. к декабрю 2018 г. –103,0% (Справочно: ноябрь 2018г. к декабрю 2017 г. –103,5%). В ноябре 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения –22972 руб. 90коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 10 сентября 2019 г. No 1177-ПП, составила –17 679 рублей, для трудоспособного населения –20 195 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2019 г. –20 195 рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за октябрь 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом до счета до полного круга организаций) составила 89129 рублей и увеличилась по сравнению с октябрём 2018 года на 7,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2019 года составила 103,7% к уровню октября 2018 года. За январь-сентябрь 2019 года количество убыточных организаций составило 1585 или 27,0% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 410849,2 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 октября 2019 года составила 18959,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1762,4 млрд. рублей или 9,6% (на 1 октября 2018 года –8,6%, на 1 сентября 2019года –8,2%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец сентября 2019 года составила 26871,5 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность –20,8 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 октября 2018 года –0,2%. на 1 сентября 2019 года –0,1%). Дебиторская задолженность на 1 октября 2019года составила 18852,3 млрд. рублей, из неё просроченная –951,8 млрд. рублей или 5,0% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 октября 2018 года –5,1%. на 1 сентября 2019года –5,0%).

На 1 декабря 2019 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий,

<sup>6</sup> [https://mtuf.ru/files/documents/dep\\_econom\\_def/socsituation/soc\\_situation\\_01dec2019.pdf](https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01dec2019.pdf)

организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1085504 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты. Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 декабря 2019 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг. По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2019 года, суммарная задолженность составила 282,2 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 декабря 2018 года на 5 %, по сравнению с 1 ноября 2019 года задолженность уменьшилась на 5 %.

### **Анализ социально-экономического развития Московской области**

На протяжении 9 месяцев 2019 года экономика региона показывала уверенный рост практически во всех секторах, что стало залогом положительной динамики основных показателей, характеризующих уровень жизни населения и его занятость. В промышленности в течение года отмечалось ускорение темпов роста производств, основным драйвером которого стала обрабатывающая отрасль (более 80 процентов отгружаемой продукции). Здесь положительную динамику демонстрировали практически все виды производств, за исключением производства мебели. В целом по итогам 9 месяцев прирост промышленного производства составил 9,6 процента к аналогичному периоду прошлого года, объем отгруженной промышленной продукции практически достиг 2 трлн. рублей.

Рост сельскохозяйственного производства составил 103,1 процента. Факторы, оказавшие влияние на рост производства: увеличившийся по сравнению с уровнем прошлого года сбор картофеля (на 7,4 процента) и овощей закрытого и открытого грунта (на 3,5 процента), рост на 1,4 процента производства молока и яиц.

Динамичный рост продолжился в инвестиционной сфере, что связано с активностью в строительном секторе экономики. По данным 9 месяцев в экономику региона инвестировано свыше 490 млрд. рублей, что более чем на 30 процентов выше соответствующего уровня прошлого года. В структуре вложений значительная доля (60 процентов) по-прежнему приходилась на строительство жилья, коммерческих и промышленных сооружений. В строительном секторе объем выполненных работ с начала года вырос более, чем на 6 процентов к уровню января-сентября 2017 года, площадь введенного жилья увеличилась на 18 процентов. Регион продолжает удерживать лидирующие позиции в стране по объемам жилищного строительства.

На потребительском рынке также наблюдался рост основных показателей: объем оборота оптовой торговли увеличился на 5,5 процента, розничный товароборот – на 7,6 процента, объем платных услуг – на 0,7 процента, оборот общественного питания – на 9,9 процента. Потребительские цены на товары и услуги выросли на 3,8 процента относительно января-сентября прошлого года.

Увеличение внутреннего спроса населения на товары и услуги обусловлено, прежде всего, положительной динамикой доходов населения. Так, по сравнению с уровнем прошлого года среднедушевые денежные доходы населения за 9 месяцев 2018 года выросли в реальном выражении (с учетом роста цен) на 1,9 процента, реальная заработная плата по экономике – на 5,1 процента. Величина среднемесячной заработной платы работников в целом по экономике составила 49 325 рублей (в среднем по России – 42 325 рублей).

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2019 года составила 18 тыс. человек, что на 15 процентов ниже соответствующего периода 2018 года. Уровень 2 безработицы в Московской области, рассчитанный в методологии МОТ, один из самых низких в России (2,6 процента в среднем за июль-сентябрь, или 5 место).

**Промышленное производство.** На протяжении всего 2019 года промышленное производство в Московской области показывает уверенный рост. Положительная динамика отмечалась во всех видах производств. По итогам 9 месяцев рост промышленного производства составил 109,6 процента к

аналогичному периоду прошлого года. Добыча полезных ископаемых увеличилась на 8,7 процента, обрабатывающие производства – на 9,7 процента, деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром – на 2,9 процента, деятельность по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов – на 7,3 процента. Объем отгруженной промышленной продукции в отчетном периоде составил 1 992,9 млрд. рублей.

Добывающий комплекс региона представлен в основном добычей камня, песка и глины, прирост добычи составил 8,2 процента к уровню января-сентября 2018 года. Всего за 9 месяцев 2019 года добывающими организациями области отгружено продукции на 10,3 млрд. рублей. Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области, их доля в общем объеме отгруженной промышленной продукции по итогам января-сентября превысила 86 процентов и составила 1 722,7 млрд. рублей.

Положительная динамика наблюдается во всех видах обрабатывающих производств, за исключением производства мебели, снижение которого происходило на протяжении всего года и по итогам отчетного периода составило 89,7 процента. По сравнению с 9 месяцами 2018 года: почти в 2 раза выросли производства автотранспортных средств и прицепов, прочих транспортных средств и оборудования, одежды; на 19 и более процентов увеличились производства напитков, резиновых и пластмассовых изделий, прочих готовых изделий; на 17,6 процента выросло производство электрического оборудования; на 14,7 процента – производство бумаги и бумажных изделий; на 14,3 процента – производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования); на 11,6 процента – производство пищевых продуктов; на 10,4 процента – химическое производство и производство кожи и изделий из кожи; на 10 процентов – металлургическое производство и производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» по итогам 3 января-сентября текущего года составил 210,6 млрд. рублей. Производство, передача и распределение электроэнергии выросли на 3,1 процента, пара и горячей воды, кондиционирование воздуха – на 2,5 процента. Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 49,3 млрд. рублей. Более половины объема приходилось на утилизацию отходов и обработку вторичного сырья (25,9 млрд. рублей). В сфере утилизации отходов и обработки вторичного сырья рост относительно января-сентября 2017 года составил 115,7 процента, в предоставлении услуг по ликвидации последствий загрязнений – 108,7 процента.

**Инвестиции.** По данным Единой автоматизированной системы «Перечень инвестиционных проектов» на 1 октября 2019 года на территории Московской области реализуется 1 185 инвестиционных проектов.

По итогам 9 месяцев текущего года на развитие экономики и социальной сферы региона использовано 492,1 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что на 31,2 процента выше в сопоставимых ценах соответствующего уровня 2018 года.

В видовой структуре доля вложений в строительство зданий и сооружений (кроме жилья) составила 40 процентов от общего объема инвестиций, на приобретение машин и оборудования – 38 процентов, в жилищное строительство – 20 процентов, объекты интеллектуальной собственности – около 2 процентов. Основным источником инвестиций в основной капитал продолжают оставаться собственные средства организаций – почти 60 процентов от общего объема инвестиций. В структуре привлеченных средств наибольшую долю занимают бюджетные средства (42 процента), средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства (23 процента), а также кредиты банков (16 процентов). В структуре вложение по видам экономической деятельности значительные объемы средств инвестируются по-прежнему в обрабатывающие производства (17 процентов от общего объема), оптовую и розничную торговлю (13 процентов), недвижимость (12 процентов), строительство и деятельность по предоставлению профессиональных услуг в различных сферах (10 процентов). С начала года Правительством Московской области рассмотрено 223 обращения инвесторов по вопросам подбора и выделения земельных участков под проект, получения статуса резидента особой экономической зоны, предоставления налоговых льгот и субсидий, оказания иных возможных мер государственной поддержки.

**Строительство.** За 9 месяцев 2019 года объем строительных работ вырос относительно соответствующего уровня прошлого года на 6,1 процента и составил 250,2 млрд. рублей. С начала года на территории Московской области введено в эксплуатацию 17,6 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 9,9 млн. кв. метров. В структуре строительства зданий нежилого назначения основную долю составляли коммерческие и промышленные сооружения (29 и 17 процентов соответственно). За счет нового строительства введены в действие следующие мощности и объекты: производственного назначения тепличные комбинаты – 20,4 га, производство колбасных изделий – мощность 1 тонна в смену, комбикормовые предприятия – мощность 24 тонны в сутки, производство хлебобулочных изделий – мощность 1 тонна в сутки, производство керамзитовых блоков – мощность 15,5 тыс. куб. м, линии электропередачи напряжением 6-20 кВ – 212,6 км, линии электропередачи напряжением 0,4 кВ – 379,9 км, 2 станции технического обслуживания легковых автомобилей и 1 станция технического обслуживания грузовых автомобилей, 1 комплекс дорожного сервиса и 1 автозаправочная станция, ремонтная мастерская – 3,5 тыс. усл. ремонтов в год, 2 автомойки на 6 моечных постов, торговые предприятия – 98,5 тыс. кв. м торговой площади и торговый павильон на 60 мест, автомобильные дороги общего пользования асфальтобетонные – 10,5 км (в том числе федерального значения – 2,8 км, местного значения – 7,7 км), аэровокзалы пропускной способностью 4 110 пассажиров в час, общетоварные склады – 321,5 тыс. кв. м общей площади, предприятия общественного питания – 130 посадочных мест, 1 телевизионная станция мощностью 1 кВт и выше, городские АТС – 15,6 тыс. номеров, антенно-мачтовые сооружения для сотовой связи – 411 шт., антенно-мачтовые сооружения цифрового наземного телерадиовещания – 15 шт., башни сотовой связи – 331 шт., волоконно-оптические линии связи (передачи) – 2,5 тыс. км, капитальные гаражи – 7 ед. на 2,6 тыс. машиномест; социально-культурного назначения водопроводы – 83 тыс. куб. м воды в сутки, водопроводные сети – 9,4 км, канализация – 1 тыс. куб. м воды в сутки, канализационные сети – 1,8 км (из них в сельской местности – 1,1 км), 5 газовые сети – 485,8 км (из них в сельской местности – 386 км), теплоснабжение – 245 Гигакал/час (из него в сельской местности – 2,1 Гигакал/час), тепловые сети – 13,8 км, амбулаторно-поликлинические организации – 2,5 тыс. посещений в смену (из них в сельской местности – 625 посещений в смену), 1 плавательный бассейн с зеркалом воды 620 кв. метров, спортивные залы – 8,5 тыс. кв. м, физкультурно-оздоровительные комплексы – 10 ед., плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.) – 7,1 тыс. кв. м, образовательные организации высшего образования – 11 тыс. кв. м общей площади учебно-лабораторных зданий, общеобразовательные организации – 5,2 тыс. ученических мест, дошкольные образовательные организации – 3,1 тыс. мест, торгово-развлекательные центры – 11,1 тыс. кв. м общей площади, торгово-офисные центры – 17,1 тыс. кв. м общей площади, торгово-выставочные комплексы – 3,7 тыс. кв. м общей площади. С начала отчетного года объем введенного жилья на территории Московской области вырос относительно января-сентября прошлого года на 18 процентов и составил 6,3 млн. кв. м, из них 2,9 млн. кв. м построено населением (рост на 38,4 процента).

**Потребительский рынок.** По состоянию на 1 октября 2019 года в торговом реестре Московской области зарегистрировано 17,7 тыс. хозяйствующих субъектов и 22,8 тыс. объектов торговли. Оборот розничной торговли Московской области в январе-сентябре 2019 года составил 1 679,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,6 процента выше аналогичного периода прошлого года.

По объемам оборота в стране регион уступает лишь городу Москве (3 414,3 млрд. рублей). В общем объеме розничного товарооборота 78 процентов приходится на крупные организации, 13 процентов – на субъекты среднего и малого предпринимательства, 8 процентов – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок и 1 процент – на розничные рынки и ярмарки. Более 40 процентов совокупного розничного оборота дают магазины сетевого формата. В товарной структуре оборота свыше половины (54 процента) продаж обеспечивали непродовольственные товары, 46 процентов приходилось на пищевые продукты, напитки и табачные изделия. С начала года в Подмосковье проведено 2,4 тыс. ярмарок, из них большая часть носили универсальный характер (1,9 тыс. ярмарок). Также работали 404 тематических, 115 сельскохозяйственных ярмарок и 27 ярмарок «Ценопад». За 9 месяцев 2019 года общий оборот

оптовой торговли составил более 3,9 трлн. рублей с ростом относительно соответствующего периода прошлого года на 5,5 процента. В его структуре основная доля (69 процентов) приходилась на организации с основным видом деятельности «Торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами» (рост относительно аналогичного периода прошлого года на 2,9 процента). Объем платных услуг населению составил 356,6 млрд. рублей, что на 0,7 процента выше уровня соответствующего периода прошлого года. В структуре услуг, в том числе на коммунальные услуги приходилось 32 процента от общего объема, на бытовые – 15 процентов, на жилищные – 13 процентов, на транспортные – 11 процентов. Наибольший рост объема платных услуг отмечен в гостиничном бизнесе – на 24,8 процента, в области образования – на 21 процент, в юридической сфере – на 19,5 процента и в сфере здравоохранения – на 12,5 процента. За 9 месяцев текущего года населению предоставлено бытовых услуг на 54,2 млрд. рублей, из них, в том числе, более половины (56 процентов) приходилось на ремонт и строительство жилья, 20 процентов – на техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования, 11 процентов – на услуги парикмахерских. По сравнению январем-сентябрем 2017 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 3,8 процента, в том числе продукты питания подорожали на 1,8 процента, непродовольственные товары – на 5,3 процента, услуги – на 4,3 процента. Среди продовольственных товаров, входящих в минимальный набор продуктов питания, говядина подорожала на 0,7 процента, рыба мороженая неразделанная – на 0,9 процента, масло сливочное – на 6,6 процента, молоко питьевое 2,5-3,2% жирности – на 3,3 процента, сметана – на 3,7 процента, творог – на 3,8 процента, сыры твердые и мягкие – на 0,9 процента, пшено – на 3,5 процента, чай черный – на 2,1 процента, соль – на 1,7 процента, картофель – на 3,6 процента, морковь – на 20,6 процента, яблоки – на 10,3 процента. Снизились цены на свинину – на 1,4 процента, кур – на 4,2 процента, сельдь соленую – на 1,8 процента, яйца куриные – на 6 процентов, масло подсолнечное – на 6,1 процента, муку пшеничную – на 4 процента, рис – на 0,5 процента, горох и фасоль – на 10,6 процента, вермишель – на 1,7 процента, капусту белокочанную – на 9,4 процента, лук репчатый – на 16 процентов, огурцы свежие – на 8,4 процента. Цена на хлеб ржаной и ржано-пшеничный выросла на 4 процента, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки высшего сорта – на 2,1 процента, из пшеничной муки 1 и 2 сорта – на 6 процентов. Цена за литр автомобильного бензина марки АИ-92 выросла на 11,4 процента, марки АИ-95 – на 10,4 процента, марки АИ-98 – на 9,2 процента, дизельного топлива – на 13,4 процента, газомоторного топлива – на 14,1 процента. Проезд в городском автомобильном транспорте в среднем подорожал на 4,6 процента, городском электрическом транспорте – на 2,6 процента, воздушном транспорте – на 3,5 процента, железнодорожном транспорте – на 2,8 процента.

**Внешняя торговля.** По данным Федеральной таможенной службы России внешнеторговый оборот Московской области за 9 месяцев 2019 года составил 24 455,8 млн. долларов США, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 14,8 процента. Экспорт товаров из Московской области достиг 4 548,1 млн. долларов США (рост относительно января-сентября 2017 года на 3 процента), в том числе в государства СНГ – 2 271,8 млн. долларов США (снижение на 2,1 процента), страны дальнего зарубежья – 2 276,3 млн. долларов США (рост на 8,7 процента). Импорт товаров составил 19 907,7 млн. долларов США (рост на 17,9 процента), в том числе из государств СНГ – 1 844,8 млн. долларов США (рост на 13,9 процента), стран дальнего зарубежья – 18 062,9 млн. долларов США (рост на 18,3 процента). По сравнению с январем-сентябрем 2018 года отрицательное сальдо торгового баланса Московской области выросло на 2 891 млн. долларов США (на 23,2 процента) и сложилось в размере 15 359,6 млн. долларов США.

**Сельское хозяйство.** За 9 месяцев 2019 года рост сельскохозяйственного производства в Московской области относительно аналогичного периода прошлого года составил 103,1 процента. На начало октября в хозяйствах всех категорий по сравнению с аналогичным периодом 2018 года убрано на 7,4 процента больше картофеля (513,9 тыс. тонн) и на 3,5 процента больше овощей открытого и закрытого грунта (300,7 тыс. тонн). поголовье крупного рогатого скота составило 207 тыс. голов (из них коров – 95,8 тыс. голов), свиней – 347,2 тыс. голов, овец и коз – 65,2 тыс. голов, птицы – 11,8 млн. голов. Прирост поголовья отмечается в свиноводстве и птицеводстве, а также в разведении мелкого рогатого скота (на 6 процентов, на 10,2 процента и на 3,1 процента соответственно). За отчетный

период хозяйствами всех категорий произведено 485 тыс. тонн молока (99,6 процента к уровню января-сентября 2017 года), 224,1 тыс. тонн скота и птицы на убой (101,4 процента), 105,3 млн. штук куриных яиц (101,4 процента). В сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на 1,6 процента увеличился средний надой молока на одну корову молочного стада – 5,1 тыс. кг молока. Средняя яйценоскость курицы-несушки составила 160 яиц. На конкурсной основе начинающим фермерам Московской области с начала года предоставлено 5 грантов на общую сумму 158,2 млн. рублей на строительство новых и модернизацию действующих семейных животноводческих ферм по выращиванию рогатого скота.

**Уровень жизни населения.** В январе-сентябре 2019 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 49 325 рублей, что выше аналогичного уровня прошлого года на 9,1 процента, в реальном выражении (с учетом роста цен) – на 5,1 процента. Среднемесячная заработная плата отдельных категорий работников социальной сферы: педагогических работников общеобразовательных организаций – 51 252 рубля; педагогических работников дошкольных образовательных организаций – 50 710 рублей; педагогических работников образовательных, медицинских организаций или организаций, оказывающих социальные услуги детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, – 53 011 рублей; педагогических работников организаций дополнительного образования детей – 53 572 рубля; преподавателей и мастеров производственного обучения образовательных организаций начального и среднего профессионального образования – 52 615 рублей; преподавателей образовательных организаций высшего профессионального образования – 95 750 рублей; научных сотрудников – 87 300 рублей; работников учреждений культуры – 46 125 рублей; врачей – 88 679 рублей; среднего медицинского персонала – 48 584 рубля; младшего медицинского персонала – 44 043 рубля; социальных работников – 46 818 рублей. Среднедушевые денежные доходы составили 41 299 рублей (в среднем по России – 31 032 рубля), рост в реальном выражении относительно января-сентября 2018 года – 101,9 процента. В целях снижения доли бедного населения в Московской области оказывается государственная социальная помощь следующим социальным группам: малоимущим семьям и малоимущим одиноко проживающим гражданам со среднедушевым доходом ниже величины прожиточного минимума, установленной в Московской области для всех категорий; семьям, состоящим из пенсионеров, и одиноко проживающим пенсионерам, среднедушевой доход которых ниже 150 процентов величины прожиточного минимума, установленной в Московской области для пенсионеров; семьям, состоящим из ветеранов ВОВ, и одиноко проживающим ветеранам ВОВ, среднедушевой доход которых ниже 200 процентов величины прожиточного минимума, установленной в Московской области для пенсионеров; семьям и одиноко проживающим гражданам, находящимся в трудной жизненной ситуации, среднедушевой доход которых ниже величины прожиточного минимума, установленной в Московской области для всех категорий. 9 С начала 2019 года государственная социальная помощь оказана 81 тыс. гражданам на сумму около 337 млн. рублей, экстренная социальная помощь – 38,5 тыс. гражданам на сумму более 238 млн. рублей. Продолжают действовать меры социальной поддержки для отдельных категорий граждан, введенные в 2016 году (ежемесячная денежная компенсация): в размере 700 рублей для пенсионеров Московской области, достигших возраста 70 лет и старше, при условии, что они являются одиноко проживающими и имеют доход ниже двукратной величины прожиточного минимума, установленной в Московской области для пенсионеров (18,3 тыс. рублей), или проживающих в семье, состоящей из пенсионеров с такими же доходами (число получателей – 54,6 тыс. человек); по уплате взноса на капитальный ремонт одиноко проживающим неработающим пенсионерам – собственникам жилья, в возрасте 70 лет (50 процентов), 80 лет и старше (100 процентов), а также проживающим в составе семьи, состоящей только из неработающих пенсионеров (55,6 тыс. человека); Также с 2019 года установлены дополнительные меры социальной поддержки: единовременная денежная выплата в размере 5 тыс. рублей пенсионерам, проживающим в Подмоскovie и достигшим возраста 70 лет и старше (685,1 тыс. человек); бесплатный проезд на железнодорожном транспорте пригородного сообщения (кроме скорых и скоростных поездов повышенной комфортности) пенсионеров; почетных доноров; детей до 18 лет из многодетных семей (обучающихся – до 23 лет) и одного из их родителей; опекунов или приемных родителей, воспитывающих ребенка-сироту; родителей или других законных представителей детей-инвалидов;

одного из родителей инвалида с детства, получающего образование вплоть до достижения им 23 лет; бесплатный проезд в г. Москве на автомобильном и городском наземном электрическом транспорте по маршрутам регулярных перевозок по регулируемым тарифам в городском и пригородном сообщении и на Московском метрополитене (включая Московскую монорельсовую транспортную систему) лицам, достигшим возраста 60 лет и старше, имеющим место жительства в Московской области. По состоянию на 01.09.2018 выдано более 218 тыс. сертификатов на региональный материнский капитал (100 тыс. рублей). Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг получили 205,3 тыс. человек или 148,7 тыс. семей.

**Труд и занятость.** Среднесписочная численность работников по полному кругу организаций в Московской области по итогам 9 месяцев текущего года составляла 2,2 млн. человек, что на 5 процентов выше соответствующего уровня прошлого года. По данным выборочных обследований по проблемам занятости (по методологии Международной организации труда) численность рабочей силы 10 в Московской области насчитывает более 4,1 млн. человек, из них 4 млн. человек заняты в экономике региона. Уровень общей безработицы в Подмоскovie один из самых низких в стране – 2,6 процента от численности рабочей силы (по России – 4,6 процента). В целях снижения уровня безработицы центрами занятости населения с начала года реализованы следующие мероприятия: временно трудоустроены на общественные работы около 2,5 тыс. безработных граждан, на временные рабочие места – 704 безработных гражданина; государственную услугу по содействию самозанятости получили 1,2 тыс. безработных; оказана единовременная финансовая помощь 326 безработным гражданам, зарегистрировавшимся в качестве индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, либо зарегистрировавших крестьянское (фермерское) хозяйство (открывших собственное дело); направлены на профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование с целью дальнейшего трудоустройства 4,7 тыс. человек. На конец сентября 2019 года в региональном банке вакансий находилось около 55,5 тыс. вакансий, из них 73 процента – по рабочим профессиям

#### **4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жильё (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

#### **1. Земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, посёлках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

## **2. Жильё (жилые здания и помещения):**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

## **3. Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

## **4. Недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемые объекты в г. Балашиха относятся к виду:

-земельный участок – «Земли населённых пунктов», назначение - производственное.

-здания - «Коммерческая недвижимость», подвиду: «Производственно-складская недвижимость», тип: Здания производственно-складского назначения.

Оцениваемые объекты в г. Москва относятся к виду «Коммерческая недвижимость», подвиду: Помещения административно-офисного назначения.



#### 4.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект

##### Продажа.

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Таблица 10

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка МР за пределами МКАД.

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	66 300	95 300	89 000	38 700	10 600	18 100	11 700	5 300
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	83 900	107 800	95 500	43 100	10 400	18 500	12 700	5 100
	<b>Восток</b>	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	79 700	116 000	87 300	43 300	10 600	18 600	12 000	4 700
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	82 600	126 000	105 700	40 800	10 300	19 800	13 100	4 700
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	85 800	142 300	105 400	40 600	10 800	19 900	13 000	4 800
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	98 700	116 400	104 800	51 800	13 500	19 900	14 000	5 200
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	84 000	122 500	108 700	47 700	12 600	20 200	14 300	5 700
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва	89 100	127 300	104 700	45 300	11 200	21 200	12 900	4 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня	55 300	71 300	64 300	27 500	9 600	12 500	10 800	4 200
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	49 400	71 900	64 300	28 900	8 400	12 600	10 200	3 700
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	47 100	63 400	58 100	26 600	7 400	10 800	10 300	3 300
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	62 100	87 100	74 600	31 000	8 500	12 400	10 300	3 300
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	65 100	86 100	76 600	34 800	8 500	14 300	11 500	4 200

О – офисная недвижимость

ПСН- помещения свободного назначения

ПС – производственно-складская недвижимость

Т- торговая недвижимость

Таблица 11

Значение ВРМ на период анализа.

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	83 800	11 300	7,42
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	57 700	8 800	6,56
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	42 600	7 500	5,68
	за пределами МБК (А-108)	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	119 200	19 500	6,11
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	80 100	13 800	5,80
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	58 800	11 000	5,35
	за пределами МБК (А-108)	51 600	9 200	5,61
ПСН	до ≈10 км от МКАД	100 100	13 000	7,70
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	69 200	10 600	6,53
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	50 200	8 900	5,64
	за пределами МБК (А-108)	44 500	7 600	5,86
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	43 900	5 000	8,78
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	31 400	4 000	7,85
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	19 300	2 600	7,42
	за пределами МБК (А-108)	12 000	2 300	5,22

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	54 000	96 600	<b>66 300</b>	52 200	155 400	<b>95 300</b>	42 000	133 300	<b>89 000</b>	19 400	63 000	<b>38 700</b>
	Северо-восток	до ≈10 км	38 900	130 000	<b>83 900</b>	31 100	257 100	<b>107 800</b>	37 100	182 200	<b>95 500</b>	18 200	78 300	<b>43 100</b>
	Восток	до ≈12 км	42 500	125 000	<b>79 700</b>	32 500	273 300	<b>116 000</b>	31 900	165 900	<b>87 300</b>	15 100	83 300	<b>43 300</b>
	Юго-восток	до ≈10 км	30 300	135 700	<b>82 600</b>	38 000	286 100	<b>126 000</b>	42 100	200 000	<b>105 700</b>	19 500	85 000	<b>40 800</b>
	Юг	до ≈10 км	42 300	126 400	<b>85 800</b>	50 000	283 500	<b>142 300</b>	52 000	174 000	<b>105 400</b>	18 900	84 300	<b>40 600</b>
	Юго-запад	до ≈15 км	60 000	150 000	<b>98 700</b>	47 800	274 800	<b>116 400</b>	53 000	192 300	<b>104 800</b>	19 700	96 000	<b>51 800</b>
	Запад	до ≈10 км	56 500	115 000	<b>84 000</b>	43 800	269 800	<b>122 500</b>	40 000	198 600	<b>108 700</b>	25 800	90 000	<b>47 700</b>
Северо-запад	до ≈15 км	35 000	123 300	<b>89 100</b>	40 000	280 000	<b>127 300</b>	42 000	198 600	<b>104 700</b>	25 300	85 000	<b>45 300</b>	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	24 000	81 000	<b>55 300</b>	36 900	142 900	<b>71 300</b>	27 200	90 200	<b>64 300</b>	12 000	48 900	<b>27 500</b>
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	18 200	81 300	<b>49 400</b>	25 400	144 000	<b>71 900</b>	22 900	120 700	<b>64 300</b>	10 300	70 000	<b>28 900</b>
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	16 400	87 000	<b>47 100</b>	19 900	155 500	<b>63 400</b>	22 100	119 100	<b>58 100</b>	6 800	58 000	<b>26 600</b>
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	25 700	100 000	<b>62 100</b>	25 700	173 400	<b>87 100</b>	29 200	120 000	<b>74 600</b>	12 000	59 000	<b>31 000</b>
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	26 000	100 000	<b>65 100</b>	30 500	167 700	<b>86 100</b>	43 700	124 800	<b>76 600</b>	12 700	60 900	<b>34 800</b>
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 000	95 200	<b>58 400</b>	25 000	159 200	<b>78 300</b>	21 100	120 900	<b>71 000</b>	10 500	68 700	<b>35 600</b>
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	24 100	71 400	<b>47 800</b>	30 800	151 200	<b>77 800</b>	24 100	103 600	<b>63 000</b>	9 000	48 900	<b>29 300</b>
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	22 000	113 400	<b>76 200</b>	22 000	226 600	<b>104 600</b>	30 000	150 000	<b>81 700</b>	13 600	70 000	<b>37 100</b>	

### Производственно – складская недвижимость.

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2019 г. сократилось на 47%, а их общая площадь – на 46%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 188 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 5% и составила 68 569 руб./кв. м. Снижение произошло за счет уменьшения цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади – на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц не изменилась и составила 183 951 руб./кв. м.

По итогам 3 кварталов 2019 г. было завершено строительство рекордного с 2014 г. объема качественной складской недвижимости – 900 тыс. кв. м. Спрос по итогам отчетного периода сохраняется на отметке выше 1 млн кв. м. Снижение объема свободных помещений побуждает девелоперов к пересмотру ставок аренды в объектах в сторону повышения. На конец сентября их уровень для зданий классов А и В составляет 4 200 и 3 900 руб./кв. м/год соответственно. Динамика уровня вакансии, напротив, лежит в отрицательной плоскости. К концу сентября 2019 г. она достигла уровня 4,3%. В настоящий момент можно уже говорить о том, что вакансия более 4% отражает ситуацию по большей части на самых «сложных» с точки зрения реализации объектах, а на «популярных» коммерческих объектах вакансия стремится к докризисным 1-2%. На этом фоне продолжается строительство проектов BTS, это прочная сторона рынка, с которой нельзя не считаться. Однако, принимая во внимание низкую вакансию именно на популярных направлениях, появляется также и достаточная доля спекулятивных объектов, что является следствием низкой вакансии. Усредненный качественный продукт для ряда клиентов является наилучшим решением.

По итогам 3 квартала 2019 г. совокупное предложение качественной складской недвижимости в Московском регионе достигло 13,5 млн кв. м. За 9 месяцев 2019 г. завершилось строительство рекордного с 2014 г. объема складских площадей – порядка 900 тыс. кв. м. Данный показатель уже превышает значение за весь прошлый год на 24%, а также выше совокупной величины за 1-3 кварталы 2018 г. в 3 раза.

**Рисунок 9.**  
Основные показатели.

Показатели по итогам 9 мес. 2019 г.	Класс A/B	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	13 500 000	↑	↑
Площади введенные в эксплуатацию за 9 мес. 2019 г., кв. м	900 000	↑	↑
Объем сделок, кв.м	1 065 000	↓	→
Доля вакантных площадей	4,3%	↓	↓
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	4 200/ 3 900	↑	↑

\* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

\*\* Тренд в сравнении с 9 мес. 2018 г.

\*\*\* Прогноз на 2019

Предложение пополняется преимущественно за счет объектов класса А – до 98% всего объема. В 3 квартале 2019 г. построено сразу 2 крупных объекта формата build-to-suit. Ими стали распределительные центры компаний Leroy Merlin (127 тыс. кв. м) и «Лента» (71 тыс. кв. м). Всего за 9 месяцев 2019 г. под конечного пользователя реализовано порядка 38% всего объема складских площадей. Около 62% было построено для дальнейшего коммерческого использования. В разрезе географии строительства традиционно большая доля введенных площадей приходится на южное направление – 36% или 325 тыс. кв. м. На север – второе по популярности направление – пришлось 23% или 208 тыс. кв. м. По заявлениям девелоперов, до конца 2019 года к вводу планируется порядка 600 тыс. кв. м качественной складской недвижимости. Однако по традиции завершение большей части строящегося объема будет отложено на следующий год.

**Рисунок 10.**

Динамика прироста нового предложения складских площадей.



Спрос. В течение 3 кварталов 2019 г. совокупный спрос на складском рынке Московского региона составил 1,1 млн. кв. м. Показатель несколько уступает результату аналогичного периода прошлого года, когда было занято порядка 1,3 млн кв. м. За 3 квартал 2019 г. арендовано/ приобретено в собственность 276 тыс. кв. м складских площадей – практически в 2 раза меньше, чем за 3 квартал 2018 г.

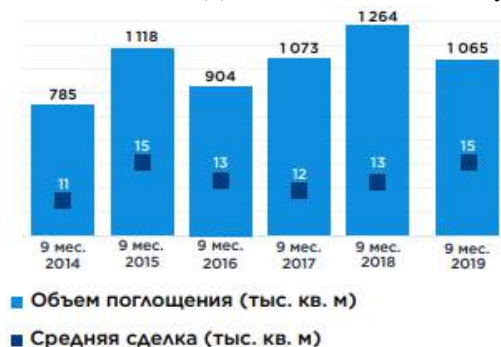


Основной объем площадей был реализован в складских комплексах класса А – порядка 950 тыс. кв. м или 90%. На объекты В класса пришлось лишь 10% или 110 тыс. кв. м. В структуре заключенных сделок доля продаж по итогам 9 мес. 2019 г. в целом сохранилась на уровне прошлого года и составила четверть от всего объема. Однако в абсолютном выражении показатель несколько ниже – 263 тыс. кв. м против 347 тыс. кв. м в 2018 г. На аренду, соответственно, пришлось 75% всего объема или 800 тыс. кв. м. Напомним, что за аналогичный период 2018 г. показатель был равен 917 тыс. кв. м.

Размер средней сделки находится на уровне 14,6 тыс. кв. м. В прошлом году показатель был ниже и был равен 12,5 тыс. кв. м. Более высокий показатель по итогам 9 месяцев 2019 г. обусловлен снижением числа и доли сделок до 10 тыс. кв. м (с 29% до 19%). При этом объем крупных договоров свыше 10 тыс. кв. м фактически остался на уровне прошлого года – 860 тыс. кв. м.

Рисунок 12.

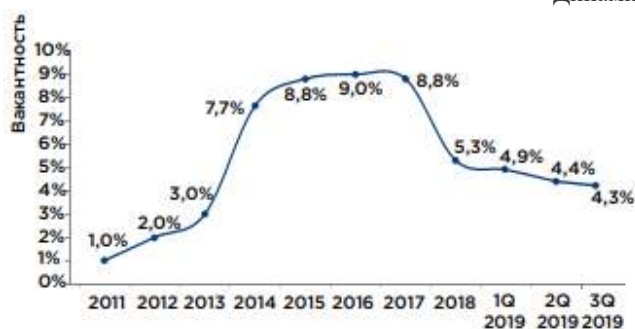
Динамика величины совокупного спроса и среднего объема сделки.



В структуре спроса лидируют российские организации – их доля равна 88%. На иностранных арендаторов/покупателей пришлось 12% всего объема. Годом ранее доля зарубежных компаний была равна 33%, что было обусловлено рядом знаковых сделок, в том числе формата BTS. Первое место по объему реализованных сделок делят между собой сегменты розничной торговли и производства – по 26% или 277 тыс. кв. м. Немногим меньшую долю в структуре спроса занимают логистические операторы – 24% или 252 тыс. кв. м. По сравнению с прошлым годом произошел прирост доли и объема поглощения компаниями данной сферы, в то время как спрос со стороны розницы, напротив, сократился. Сегмент e-commerce показывает умеренную активность. Компаниями данного профиля востребовано порядка 8% или 90 тыс. кв. м. Наиболее привлекательным направлением для арендаторов/покупателей остается юг региона, на который пришлась треть всего объема сделок. На юго-западе и юго-востоке аккумулировано по 15% и 12% соответственно. Спрос активен в отношении внутри- и около- МКАДных объектов, на данную зону пришлось до 14% всех сделок. Крупнейшим договором здесь стала аренда компанией «ВкусВилл» 108 тыс. кв. м в логопарке «PNK Парк Вешки». Данные зоны наиболее востребованы компаниями розничной торговли, сегментом e-commerce и логистическими операторами, однако возможная емкость спроса ограничена имеющимся ликвидным качественным предложением.

Рисунок 13.

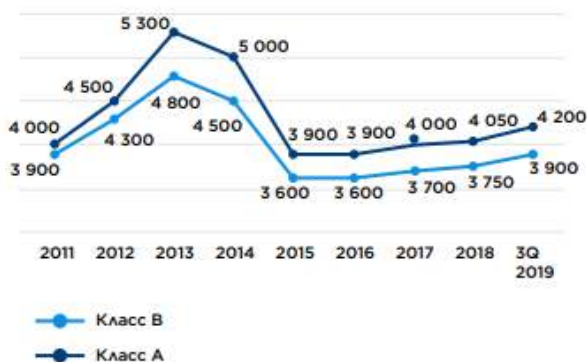
Динамика уровня вакантных площадей.



Традиционно в конце года спрос более оживлен. Поэтому мы ожидаем рост активности арендаторов/покупателей – итоговый показатель востребованных складских помещений в 2019 г. может достигнуть 1,6-1,8 млн. кв. м.

Рисунок 14.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды, руб./кв. м/год.



Вакансия продолжает корректироваться в сторону снижения, что объясняется активным спросом на складском рынке Московского региона. Однако по сравнению с 2018 г. темпы снижения замедлились. Минимальная вакансия и дефицит на рынке подходящих крупных блоков сдерживают потенциально возможный спрос на готовые здания, побуждая арендаторов и покупателей выбирать помещения в строящихся объектах. На конец сентября 2019 г. средний уровень вакансии на локальном рынке зафиксирован на отметке 4,3%. По сравнению с концом 2018 г. доля свободных площадей снизилась на 1,0 п. п. Отметим, что за 9 месяцев 2018 г. вакансия снизилась на 2,7 п. п. По сравнению с серединой 2019 г. произошло повышение средних запрашиваемых ставок аренды. Они достигли величин 4 200 и 3 900 руб./кв. м/год для классов А и В соответственно. За 12 месяцев динамика составила порядка 5% для обоих классов. По нашим оценкам, до конца года возможна дальнейшая положительная динамика показателя, однако рост будет находиться на уровне коррекции (0,5-1,5%).

Таблица 13

Сводные данные по экономической зоне до 10 км от МКАД (с НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 400	63 000	38 700	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	18 200	78 300	43 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	15 100	83 300	43 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	19 500	85 000	40 800	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	18 900	84 300	40 600	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	19 700	96 000	51 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	25 800	90 000	47 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	25 300	85 000	45 300	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	20 200	83 100	43 900	-

**Минимальное** значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 38 700 руб./кв. м с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 51 800 руб./кв. м. **Среднее значение** цены

предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 900 руб.

Рисунок 15.

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне до 10 км от МКАД, в зависимости от направления (руб./кв. м., с НДС).

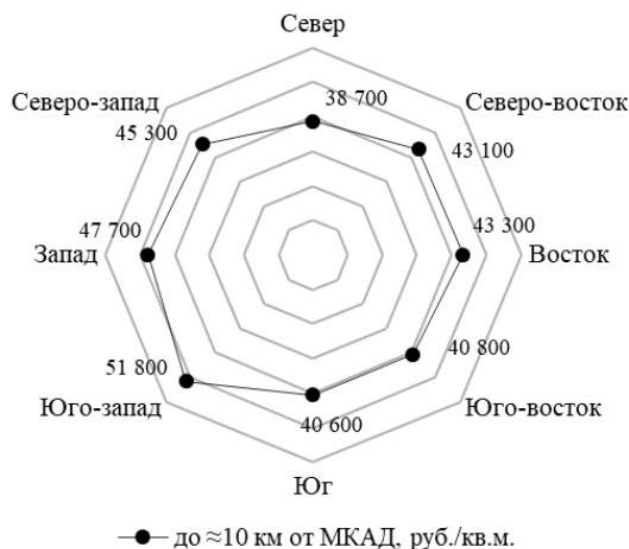


Таблица 14

Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД.

Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	38 700	27 500	22 400	15 400
Северо-восток	43 100	28 900	18 800	-
Восток	43 300	26 600	15 300	8 500
Юго-восток	40 800	31 000	13 000	9 600
Юг	40 600	34 800	19 700	11 300
Юго-запад	51 800	35 600	22 900	14 100
Запад	47 700	29 300	23 100	13 200
Северо-запад	45 300	37 100	19 300	-
Среднее значение по ЭЗ	43 900	31 400	19 300	12 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 72,67% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 15

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ).

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	43 900	31 400	19 300	12 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-28,47%	-38,54%	-37,82%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-28,47%	-56,04%	-72,67%

### Офисная недвижимость<sup>7</sup>.

Рынок офисной недвижимости остается одним из наиболее коммерчески востребованных среди инвесторов и девелоперов – за первое полугодие на сегмент пришлось почти половина от общего объема инвестиций в рынок недвижимости. Вместе с тем, респонденты позитивно смотрят на сегмент:

<sup>7</sup> <https://cre.ru/analytics/79241>

52% считают, что рынок находится либо в стадии роста, либо восстановления. Среди предпосылок для настроения – ожидание роста арендных ставок (42% респондентов), сохранение прежнего уровня цен продаж (73% респондентов) и сохранение уровня вакантности (52% респондентов).

По итогам 2019 года объем ввода офисов в Москве вырос в 3 раза по сравнению с 2018 годом и составил 381 тыс. кв. м, согласно данным исследования компании Knight Frank. Из них 42% относятся к классу А. В 2020 году прогнозируется дальнейшее увеличение объема ввода офисов в столице еще в 1,5 раза. Дефицит качественного предложения в центральных деловых районах и высокие ставки аренды на офисы класса А вызвали бурный рост в классе В: в 2019 году был зафиксирован рекордно низкий уровень вакантных площадей с 2008 года – 7,4%, при этом ставка за год выросла на 13,1%. По итогам 2019 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,8 млн кв. м, из которых 4,44 млн кв. м относятся к классу А, а 12,34 млн кв. м – к классу В. Годовой объем ввода офисов за 2019 год достиг 381 тыс. кв. м, что втрое больше показателя 2018 года. Крупнейшими новыми объектами оказались бизнес-центры «Искра-Парк» (55,6 тыс. кв. м), «Стратос» (41,2 тыс. кв. м) и «Верейская Плаза IV» (40 тыс. кв. м). Растущий спрос на качественные офисные площади стимулирует девелоперов выводить проекты на рынок. Учитывая прогнозируемое сохранение динамики спроса, в 2020 году ожидается рост показателя ввода офисов до уровня порядка 522 тыс. кв. м. Новые площади уже сейчас рассматриваются потенциальными арендаторами и покупателями, поэтому в будущем году ожидается рост объема сделок со строящимися офисными проектами.

Объем предложения офисных помещений на продажу в 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв. м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв. м, 59 771 руб./кв. м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв. м, 55 900 руб./кв. м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

Компания Colliers International представила исследование объёма вакантных площадей на офисном рынке Москвы. По итогам III квартала 2019 г. доля вакантных площадей в офисных зданиях класса «А» составила 9,4%, что в абсолютном значении соответствует 406 000 кв. м. С начала года доля свободных площадей сократилась на 2,9 п.п. В офисах класса В+/- доля вакантных площадей с начала года снизилась на 2,1 п.п. и по итогам III квартала 2019 г. составила 5,6%, что соответствует 790 000 кв. м. Это минимальные значения показателей доли свободных площадей с 2008 г. как в классе А, так и в классе В+/- . По прогнозам Colliers, среднерыночный показатель доли свободных площадей к концу 2019 г. достигнет в классе «А» уровня 8,5%, а в классе «В+» 5%.

Вакантность в офисных зданиях класса «А».

По итогам III квартала 2019 г. наименьшая доля вакантных площадей в офисах класса А была зафиксирована в Центральном деловом районе (далее ЦДР), ее значение составило 3%, что эквивалентно 40 200 кв. м. Стоит отметить, что данный район на протяжении 5 лет сохраняет лидирующую позицию в классе А как самый востребованный район. По сравнению с 2015 г. доля свободных площадей в ЦДР сократилась на 10 п.п.

ЦДР начал формироваться еще в конце 90-х годов XX в. и по сей день является одним из наиболее престижных деловых районов Москвы, благодаря историческому центру города, развитой инфраструктуре, транспортной доступности. В настоящий момент объем предложения офисных площадей класса А здесь составляет 1 195 тыс. кв. м. За последние 2 года в деловом районе не ввелось в эксплуатацию ни одного нового офисного центра. До конца года запланирован ввод в эксплуатацию двух объектов: БЦ «Смоленский Пассаж II» и БЦ «Смоленка», благодаря чему объем арендуемой

площади в данном районе вырастит на 30 000 кв. м, но стоит отметить, что уже 50% данного объема арендовано.

На втором месте по наименьшей доле свободных площадей занимает Западное направление в границах от ТТК до МКАД. Доля свободных площадей в этом районе составляет 4%, что в абсолютных значениях соответствует 8 400 кв. м. За последние 5 лет объем чистого поглощения офисов в данном кластере составил 104 000 кв. м, а доля вакантных площадей сократилась на 44 п.п., что является рекордным изменением показателя свободных площадей в классе А в посткризисный период. За прошедший период крупнейшими сделками в данном районе являлись покупка Правительством Московской области корпуса БЦ «Паллау РБ» (22 500 кв. м) и аренда компанией «Аидас» площадей в БЦ «Крылатские Холмы» (20 000 кв. м).

**Рисунок 16.**

Рейтинг крупнейших\* деловых районов Москвы по доле вакантных офисов класса «А», 2019.

Деловые районы Москвы	Арендопригодная площадь, кв.м	Свободная площадь, кв.м	Уровень вакансии, %
Электrozаводский	75 000	30 715	41%
Ленинский	70 665	20 945	30%
Северо-запад	377 557	91 047	24%
Ленинградский	454 204	64 830	14%
Юго-запад	215 573	26 845	12%
Премиум	509 082	39 994	8%
Москва-Сити	916 925	66 876	7%
Суцевский	82 753	3 756	5%
Кутузовский	167 744	6 181	4%
Запад	238 904	8 428	4%
ЦДР	1 195 519	40 162	3%

\* Районы, суммарная арендопригодная площадь в которых более 50 000 кв. м

В 2019 году практически во всех деловых районах в классе А произошло сокращение свободных площадей. Наибольшее изменение отмечено на Северо-Западе Москвы – 10 п.п., в Электrozаводском и Кутузовском деловых районах – по 8 п.п. Увеличение доли вакантных площадей наблюдалось только в Ленинском деловом районе, благодаря вводу в эксплуатацию БЦ «Академик» (GLA 24 600 кв. м), изменение составило 11 п.п. и в Ленинградском деловом районе – был введен офисный корпус в МФК «Искра-Парк», арендопригодной площадью 62 300 кв. м, изменение составило 6 п.п.

Вакантность в офисных зданиях класса «В».

Лидером по итогам III квартала 2019 г. по показателю доли вакантных площадей в офисах класса В+ является Ленинский деловой район – 2% или 16 400 кв. м в абсолютных значениях. На протяжении последних 5 лет доля свободных площадей в данном районе колеблется на уровне 4-6%. Данный район исторически имел большую популярность среди арендаторов. Привлекательность района была связана с расположением вблизи популярных жилых районов, а также с размещением на этой территории подразделений таких крупных компаний, как «Газпром», «Сбербанк», «Сибур» и т.д.

Среди арендаторов офисов класса В+ высоким спросом также пользуется юг Москвы в районе проспекта Андропова – Каширского шоссе – Варшавского шоссе, по итогам III квартала доля вакантных площадей составила 3% или 19 200 кв. м. С 2015 г. доля свободных площадей в данном районе сократилась на 22 п.п, что является одним из максимальных значений в динамике БЦ класса В+. Такое активное поглощение обусловлено закрытием ряда крупных сделок компаниями «МТС» в БЦ «Декарт» (покупка 28 200 кв. м), «Связной» в БЦ «Симонов Плаза» (аренда 11 500 кв. м), «Росатом» в БЦ «Порт Плаза» (аренда 10 900 кв. м). В данном районе активно ведется и строительство новых офисных зданий. Крупнейшим проектом является комплекс офисных зданий делового квартала «Парк Легенд». В 2020-2021 гг., в эксплуатацию будет введено около 110 000 кв. м класса А и В+.



Рейтинг крупнейших деловых районов Москвы по доле вакантных офисов класса «В+», 2019г.

Деловые районы Москвы	Арендопригодная площадь, кв.м	Свободная площадь, кв.м	Уровень вакансии, %
Юго-запад	333 910	50 015	15%
Ленинградский	560 096	64 820	12%
Тульский	533 817	60 350	11%
Северо-запад	633 780	55 497	9%
Север	359 189	31 148	9%
Запад	510 251	43 816	9%
Восток	391 757	33 298	8%
Юго-восток	151 579	9 426	6%
Суэцкий	416 901	24 742	6%
Кутузовский	435 966	24 263	6%
Москва-Сити	259 953	13 965	5%
ЦДР	1 984 244	97 368	5%
Электrozаводский	420 306	20 122	5%
Премиум	739 681	29 590	4%
Северо-восток	91 978	3 664	4%
Юг	665 383	19 189	3%
Ленинский	714 635	16 351	2%

С начала 2019 г. в эксплуатацию было введено 226 600 кв. м офисных площадей, что практически в два раза превышает объем всех введенных в прошлом году площадей. К концу года ожидается, что совокупный объем ввода бизнес-центров в 2019 г. вырастет в три раза по сравнению с 2018 г. и составит более 400 000 кв. м. Несмотря на ускорение роста объемов нового строительства, показатель еще остается на низком уровне по сравнению с докризисными годами, когда среднегодовой прирост новых офисных площадей составлял 700–800 тысяч кв. м. В свою очередь, спрос сохраняется на стабильно высоком уровне, сопоставимом со значениями до 2014 г., уже в течение последних трех лет. Совокупность всех этих факторов существенно влияет на динамику доли свободного предложения.

По итогам 2019 года<sup>8</sup> средневзвешенная ставка аренды в классе А составила 24 991 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), снизившись за год на 0,8%. По словам Константина Лосюкова, директора департамента офисной недвижимости Knight Frank, в 2019 году происходило активное вымывания наиболее дорогого предложения офисов в ключевых деловых районах в центре города, поэтому наибольшую часть предложения в классе А теперь формируют офисы, расположенные в нецентральных локациях, где запрашиваемые уровни ставок ниже аналогичных в Центральном деловом районе. В классе В был зафиксирован существенный рост ввиду увеличивающегося объема поглощения в этом классе: ставка аренды выросла на 13,1% и составила 16 820 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В следующем году прогнозируется схожая динамика: средний уровень показателя вероятнее всего вырастет, в том числе на фоне дефицитного состояния предложения центральных деловых районов, но вымывание качественных офисных блоков приведет к постепенному замедлению роста запрашиваемых ставок аренды, так как основной массив предложения продолжит смещаться в сторону нецентральных локаций города. В целом, в следующем году ожидается консервативный рост ставок в пределах 2-4% как в классе А, так и в классе В.

<sup>8</sup> CRE <https://cre.ru/analytics/79241>



#### 4.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости<sup>9</sup>

Одними из основных факторов, влияющих на спрос на рынке коммерческой недвижимости, является доходность объекта и период окупаемости инвестиций, которые в свою очередь зависят от местоположения, а именно расположения относительно населенного пункта, красной линии, наличие коммуникаций, транспортная доступность. Другими не менее важными факторами являются: физическая пригодность – это перспектива использования недвижимости для того или иного назначения (общая площадь, особенности планировки (например: кабинетно-коридорная система; свободная планировка, и т.д.)); законодательная или юридическая допустимость, она связана с соответствием варианта использования объекта недвижимости окружающей застройке, данная допустимость выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, сложности в районе исторической городской застройки, возможного изменения нормативных актов, соблюдения правил зонирования, возможно негативных настроений местного населения и т.д.

Инвестирование в недвижимость является одним из самых популярных видов инвестирования. Это объясняется тем, что инвестиции в недвижимость способны приносить серьезную прибыль при хороших условиях сохранности вложений и, кроме того, являются достаточно простым видом инвестирования, не требующим углубленных экономических и финансовых знаний.

Инвестирование в недвижимость — это вложение средств в готовые или находящиеся на стадии строительства (и даже проектирования) объекты недвижимости, приносящие прибыль. Объектами инвестирования выступает жилая недвижимость, коммерческая недвижимость, земельные участки.

Приобретение объекта коммерческой недвижимости, приносящего доход от сдачи его в аренду, является основным мотивом инвестирования в коммерческую недвижимость.

Отметим сильные и слабые стороны инвестирования в коммерческую недвижимость.

Сильные стороны:

- обеспечивает сохранность сбережений инвестора;
- обладает определенной антиинфляционной устойчивостью;
- обеспечивает стабильность дохода;
- этот вид инвестирования основан на праве собственности;

<sup>9</sup> Статья «Коммерческая недвижимость как инструмент инвестирования» <http://www.algoritm.nnov.ru/o-kompanii/stati/kommercheskaya-vedvizhnost-kak-instrument-investirovaniya.html>

- достаточно высокий уровень риска компенсируется высоким доходом;
- обладает возможностью контроля инвестором вложенного капитала.

Слабые стороны:

- это дорогостоящий вид инвестиций;
- коммерческая недвижимость является менее ликвидным активом, нежели другие активы (под ликвидностью объекта недвижимости подразумевается возможность его продажи в наиболее короткие сроки, т.е. его востребованность на рынке недвижимости и соответствие заявленной стоимости реальному состоянию объекта);
- это долгие инвестиции, хорошим сроком окупаемости считается 5-8 лет;
- коммерческая недвижимость — это инвестиция, которая требует управления, подразумевает определенные расходы и высокую ответственность во время ее эксплуатации.

Важнейшими критериями привлекательности объекта коммерческой недвижимости, что собственно и формирует фактор спроса, и соответственно целесообразности инвестирования в него являются доходность от сдачи в аренду и срок окупаемости.

Доходность от сдачи в аренду – это отношение годового дохода от сдачи объекта коммерческой недвижимости в аренду к стоимости этого объекта. Различают полную доходность от сдачи в аренду и чистую доходность.

Полная доходность рассчитывается до вычета расходов, связанных с приобретаемым объектом коммерческой недвижимости (на содержание недвижимости, налоги и т.п.). Чистая доходность рассчитывается за вычетом расходов и налогов. При оценках инвестиций в коммерческую недвижимость оценивают в первую очередь полную доходность от сдачи в аренду.

Например, если офис был куплен в целях инвестирования за 6 млн. рублей, а аренда офиса стоит 750 000 рублей в год, то полная доходность такого объекта составит 12,5%.

При принятии решения о вложении средств в объект коммерческой недвижимости инвесторы также принимают во внимание такой критерий, как срок окупаемости объекта. Срок окупаемости рассчитывается как отношение стоимости объекта недвижимости к годовому рентному доходу и показывает, сколько лет собственнику недвижимости необходимо сдавать объект в аренду, чтобы вернуть вложенные в него средства. Сейчас хорошим сроком окупаемости коммерческой недвижимости является 5-8 лет. Если обратиться к нашему примеру, то срок окупаемости объекта недвижимости стоимостью 6 млн. рублей и годовым доходом 750 000 рублей составит 8 лет.

На доходность и срок окупаемости коммерческой недвижимости оказывает влияние целый ряд факторов, которые необходимо учитывать, чтобы правильно рассчитать данные показатели. Среди факторов можно выделить такие как:

- наличие арендатора, его статус;
- структура финансирования проекта, наличие кредитных средств;
- состояние помещения и коммуникаций;
- налог на имущество;
- самый важный — размер арендной ставки.

Когда объект коммерческой недвижимости приобретается с уже работающим арендатором, инвестор, отталкиваясь от текущих арендных платежей, может довольно точно рассчитать доходность и срок окупаемости объекта. Другое дело, когда инвестор приобретает коммерческое помещение без арендатора. В таком случае инвестору рекомендуется иметь на примете будущего арендатора или представлять потенциальный спрос на объект с арендной ставкой, находящейся в рамках ценовых ожиданий инвестора. И в сроки окупаемости объекта нужно заложить время, необходимое на поиски арендатора, а также расходы на приведение помещения в порядок.

Инвестирование в коммерческую недвижимость, как и любой другой инструмент инвестирования, имеет свои нюансы.

Так, инвестирование в недвижимость может происходить на двух уровнях — на первичном рынке и на вторичном рынке. Стоимость квадратного метра объекта коммерческой недвижимости на первичном рынке ниже, нежели на вторичном, но и риски, связанные с приобретением объекта незавершенного строительства, значительно выше. Инвестор должен решить, готов ли он пойти на

риски, связанные с затягиванием сдачи объекта или вообще не вводом его в эксплуатацию. Риски можно минимизировать, если учитывать стадию строительства и репутацию застройщика.

Инвесторы вкладывают средства во все сегменты коммерческой недвижимости, но наибольшим спросом пользуется торговая недвижимость. Это имеет свое объяснение. Аренда торговых площадей традиционно пользуется большим спросом, поэтому приобретенное в целях инвестирования торговое помещение не составит труда сдать в аренду и получать от этого хороший доход.

Это подтверждают и цифры. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в первом полугодии 2013 года составил 4,63 млрд долларов. И около половины этой суммы, более 2 млрд. долларов, была инвестирована именно в торговую недвижимость.

В сегменте торговой недвижимости наибольшим спросом у частных инвесторов пользуются торговые помещения с отдельным входом, расположенные на первых этажах зданий, в местах с оживленным автомобильным и пешеходным трафиком, т.е. помещения формата стрит-ритейл. Средняя доходность в этом формате торговой недвижимости составляет 10-12%.

Реже в целях вложения инвестиций покупаются объекты офисной недвижимости. Доходность офисных помещений не опускается ниже 15%, а средние сроки окупаемости составляют 7-12 лет. Конечно, большинство собственников офисных помещений хотят, чтобы в их помещение въехал банк, т.к. банки готовы на высокую арендную ставку, заключают договор аренды на длительный срок, берут, как правило, расходы на перепланировку и отделку помещения на себя и являются аккуратными плательщиками. Наименее «популярными» у инвесторов являются объекты производственной недвижимости, т.к. доходность таких помещений низкая, а риски банкротства или изменения требуемого формата арендатором высоки.

Инвестиции в коммерческую недвижимость остаются одним из надежных способов сохранения сбережений и получения дохода. Успех инвестирования зависит от целой совокупности факторов: местоположение объекта коммерческой недвижимости, его формат, транспортные потоки, ситуация на рынке, другие факторы (из последнего — повышение налогооблагаемой базы коммерческой недвижимости). Т.к. основным источником дохода при приобретении коммерческой недвижимости в инвестиционных целях являются арендные платежи, важным моментом является оценка потенциального спроса на объект инвестирования - кому и за какие деньги он будет интересен.

#### **4.1.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта<sup>10</sup>**

Рынок коммерческой недвижимости России прекратил падение и в ближайшие три-четыре года полностью восстановится, говорится в отчете «Новые тенденции на европейском рынке недвижимости, 2019 год», подготовленном аналитиками PwC (есть в распоряжении РБК; в исследовании приняли участие около 600 ключевых игроков европейского рынка коммерческой недвижимости и 50 российских).

Российский рынок уже достиг дна, уверен директор практики по сопровождению сделок в сфере недвижимости PwC Саян Цыренов. «Москва долгое время находится в нижней части рейтинга, однако оживление арендного рынка, снижение процентных ставок и возросшая активность инвесторов позволяют предполагать, что в следующие два-три года Москва поднимется на значительно более высокую позицию», — говорится в отчете PwC.

Сейчас Москва занимает 30-е место среди европейских городов с точки зрения привлекательности инвестиций в недвижимость (во все сегменты), это худший показатель с 2005 года. Но по прогнозу PwC, который аналитики компании назвали «умеренным оптимизмом», уже в течение одного-двух лет восстановится привлекательность сегмента складской недвижимости, чуть больше, три-четыре года, потребуются на восстановление сегмента офисной и торговой недвижимости. Единственной категорией, которую в ближайшие годы ждет стагнация, является жилая недвижимость.

Оптимизм относительно перспектив российского рынка недвижимости показал и опрос респондентов. Большинство (20%) планируют приобретать готовые объекты в России, 16%

<sup>10</sup> Подробнее на РБК:

<https://www.rbc.ru/business/30/11/2017/5a1ea9159a7947b973bf6fba>

рассчитывают на привлечение новых российских или иностранных инвестиций. 11% опрошенных заявили о намерении оптимизировать свои затраты, рефинансировать кредиты и запустить новые девелоперские проекты.

В среднесрочной перспективе на российском рынке недвижимости появится больше зарубежных инвесторов, несмотря на санкции, уверены опрошенные PwC эксперты. «При дальнейшем улучшении геополитической обстановки рынок будет более привлекательным для западных инвесторов ввиду высокой доходности», — говорится в исследовании.

Офисные и торговые центры исторически были самыми популярными объектами среди инвесторов в российскую коммерческую недвижимость, указывает руководитель отдела исследований JLL Олеся Дзюба. Больше всего инвестиций по итогам девяти месяцев 2019 года (36%, или \$975 млн) пришлось на торговую недвижимость, немного меньше — на долю офисов (31%, или \$817 млн), говорит она. «Несмотря на то что жилье действительно пользовалось повышенным спросом в последние пару лет, по объему инвестиций этот сегмент никогда не сможет обойти офисную или торговую недвижимость», — уверена Дзюба.

В ближайшие годы вряд ли стоит ждать восстановления ставок аренды и цен на коммерческую недвижимость до докризисного уровня, возражает управляющий партнер ILM Андрей Лукашев. «Ставки аренды на склады и офисы окончательно ушли в рублевую зону, к тому же большинство торговых центров взимают с арендаторов не фиксированную ставку аренды, а процент с оборота, — отмечает он. — Кроме того, несмотря на более высокую доходность инвестиций в коммерческую недвижимость в России, европейские рынки более стабильны и предлагают пусть и меньшую доходность, но номинированную в евро, а не в рублях. Иностранные инвесторы заметно активизировали деятельность на российском рынке коммерческой недвижимости, настаивает Саян Цыренов. В качестве примера он приводит покупку американским фондом UFG бизнес-центра «Легион II», китайской Fosun — МФК «Военторг» и английским инвестфондом Raven Russia — двух бизнес-центров и склада в Санкт-Петербурге. В целом объем сделок на рынке коммерческой недвижимости в России в 2019 году, по прогнозу CBRE, составит \$4,6 млрд — примерно столько же, сколько и в 2018-м. При этом уже в следующем году объем сделок может возрасти до \$5,2 млрд

## 4.2. Анализ наиболее эффективного использования

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Согласно ФСО №7 п.16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

Объекты оценки это здания расположенные на земельном участке и имеющие производственно-складское назначение в г. Балашихе, а также нежилые помещения офисного назначения в г. Москва.

1. Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. На взгляд Оценщика физические и проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования объекты только по их текущему назначению. Переоборудование данных помещений под иное назначение: торговое не целесообразно, так как потребует значительных временных и материальных затрат, гораздо быстрее на сегодняшний день, с учетом новых материалов и технологий, построить новые здание.

Таблица 16

Физически возможные варианты использования.

№	Наименование	Кадастровый номер	Физически возможные варианты использования
1	Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м	001:015-6409	склад
2	Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, общей площадью 2364,2 кв. м	001:015-4495	производство
3	Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, общей площадью 2316,1 кв. м	001:015-6409	производство
4	Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для производства, по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Керамическая, д.3. Общей площадью 7348 кв. м, с кадастровым номером 50:50:020401:0048	50:50:020401:0048	производство
5	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5224	77:03:0003025:5224	офис
6	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5120	77:03:0003025:5120	офис
7	Нежилое помещение, по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. Этаж №1, Подвал №1, Этаж №2, подвал №2. Общей площадью 1846,9 кв. м общедолевая собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-446/3 от 08.07.2015, доля в праве 3350/19551	77:03:0003025:5145	Офис, моп

2. Законодательно разрешенное использование.

Использование объектов оценки по их текущему назначению не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.

3. Экономически целесообразное использование.

Недвижимость должна приносить доход. Анализируя рынок продаж и аренды коммерческой недвижимости в городе Москва и Московской области следует отметить, что, не смотря на то, что рынок развит. Производственные объекты создают рабочие места и при условии эффективного управления предприятия приносят прибыль. Таким образом, Оценщик сделал вывод, что эксплуатация зданий и помещений, согласно их назначению экономически целесообразна.

4. Максимальная стоимость.

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

Учитывая сказанное выше, вариант использования по текущему назначению объектов оценки будет обеспечивать их максимальную стоимость.

**Вывод.**

Исходя из проведенного анализа, принимая во внимание месторасположение недвижимого имущества и его функциональное назначение, следует, что текущее использование недвижимого имущества в Балашихе (в виде земельного участка и 3х производственно-складских зданий на нем) в качестве производственно-складской базы, отвечает критерию наиболее эффективного использования собственности.

Проведя анализ объектов оценки в г. Москва (нежилые помещения офисного назначения), принимая во внимание месторасположение объектов оценки и их функциональное назначение, следует, что текущее использование объектов оценки, отвечает критерию наиболее эффективного использования собственности.

## Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

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

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

**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;

**сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

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

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

### 5.2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

### 5.3. Подходы оценки

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

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

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



активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

## 5.4. Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

## 5.5. Обоснование выбора применения подходов

Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. 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. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно ФСО №1 п.19 «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». Согласно ФСО №7 п. 24а «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

*Оценщик, на основании этого, пришел к выводу, что в данном случае расчеты затратным подходом для объектов оценки будут не корректны и принял решение отказаться от данного подхода.*

Согласно ФСО №1 п.13 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

*На дату оценки нашлось достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов для всех объектов оценки, следовательно, сравнительный подход к ним применен.*

Согласно ФСО №1 п.16 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, он основан на ожидании собственником будущих доходов, т.е. он основан не на фактах, а на прогнозных данных.*

*На дату оценки не нашлось достаточное количество предложений об аренде аналогичных объектов, следовательно, доходный подход для них применен.*

### **Выводы:**

Исходя из вышеизложенного описания методов оценки недвижимости, а также из условий, наложенных исходной задачей, оценщик считает, что при оценке объектов оценки сравнительный (метод сравнения продаж) подход будет приемлем для расчёта рыночной стоимости объектов оценки.

## Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 6.1. Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом.

Расчет земельного участка будет произведен методом сравнения продаж. Аналоги для расчета см. Приложение №2.

На дату оценки, согласно предоставленным документам, оцениваемый земельный участок находится на правах аренды, согласно договору аренды № 1739 от 03.05.2005г. на период с 01.01.2005г. до 31.12.2053г. При использовании метода сравнения продаж по земельному участку были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных с сайтов (<https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru/>).

**Таблица 17**  
Аналоги объекта оценки.

№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Объявление	№ объявления	Дата объявления
1	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_1204407419">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_1204407419</a>	Балашиха, улица Белякова, дом 1 а Носовихинское шоссе	14 500	96 000 000	Продается земельный участок, общей площадью 145 соток, без строений, в собственности. Категория - земли населенных пунктов, РВИ: для размещения складского комплекса. Коммуникации: газ, электричество (возможность подключения до 2 Мегаватт), центральная канализация по границе. Земельный участок огорожен, асфальтированный подъезд, к участку подходит действующая железнодорожная ветка. Возможно продажа части земельного участка. Земельный участок граничит с участком Линде Газ Рус.	№ 1204407419	13.01.2020
2	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_promnaznacheniya_1861035625">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_promnaznacheniya_1861035625</a>	Московская область, Балашиха, микрорайон Саввино, Пригородная ул. Носовихинское шоссе, 10 км	9 000	27 000 000	Площадь земельного участка 8973 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - производственное предприятие V класса опасности (вспомогательный вид использования - объект коммунального хозяйства) Возможное разрешенное использование для данного участка: Земельные участки (территории) общего пользования 12.0; Коммунальное обслуживание 3.1; Объекты придорожного сервиса 4.9.1; Производственная деятельность 6.0; Недропользования 6.1; Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11; Тяжелая промышленность 6.2; Автомобилестроительная промышленность 6.2.1; Легкая промышленность 6.3; Фармацевтическая промышленность 6.3.1; Пищевая промышленность 6.4; Нефтехимическая промышленность 6.5; Строительная промышленность 6.6; Связь 6.8; Склады 6.9; Историко-культурная деятельность 9.3; Земельный участок находится в долгосрочной аренде до 2065 года Коммуникации: свет, вода, канализация, газ - рядом. Участок огорожен. Получен Градостроительный план земельного участка	№ 1861035625	20.01.2020

№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Объявление	№ объявления	Дата объявления
3	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1502678387">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1502678387</a>	Московская область, Балашиха, микрорайон Никольско-Архангельский, ул. 8-я Линия Носовихинское шоссе, 3 км	4 000	25 000 000	Продается переуступка прав аренды , 49 лет, земельный участок, мкр.Никольско-Архангельский, ул.8-я линия, 2 км от МКАД, общей площадью 40 соток, правильной формы. РВИ - для строительства и размещения складского комплекса, электричество 50 кВт, газоснабжение, водоснабжение по границе.	№ 1502678387	15.01.2020

Рисунок 19.  
Геопозиция аналога №1 Балашиха, улица Белякова, дом 1 а.

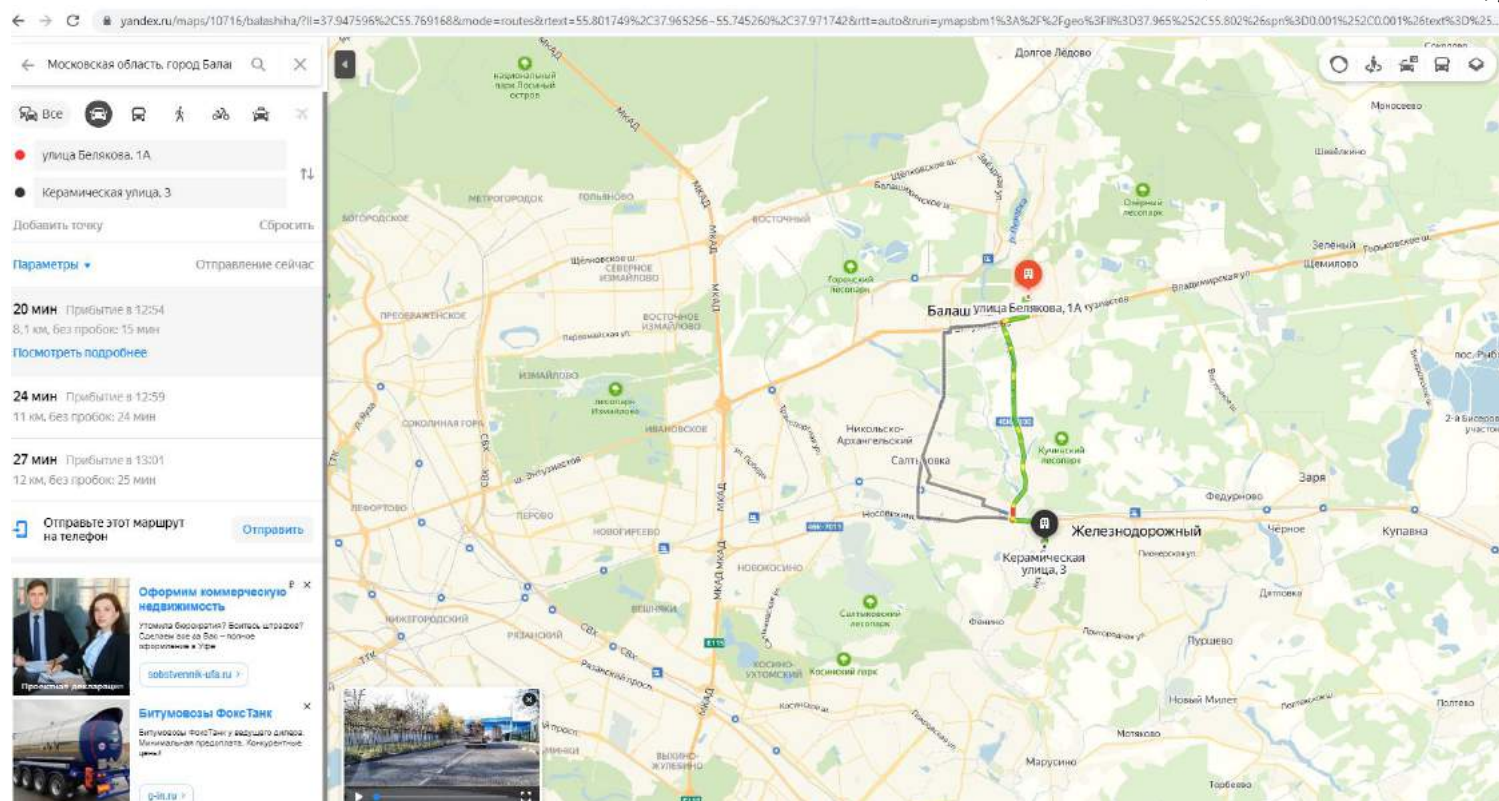


Рисунок 20.

Геопозиция аналога № 2 Московская область, Балашиха, микрорайон Саввино, Пригородная ул.

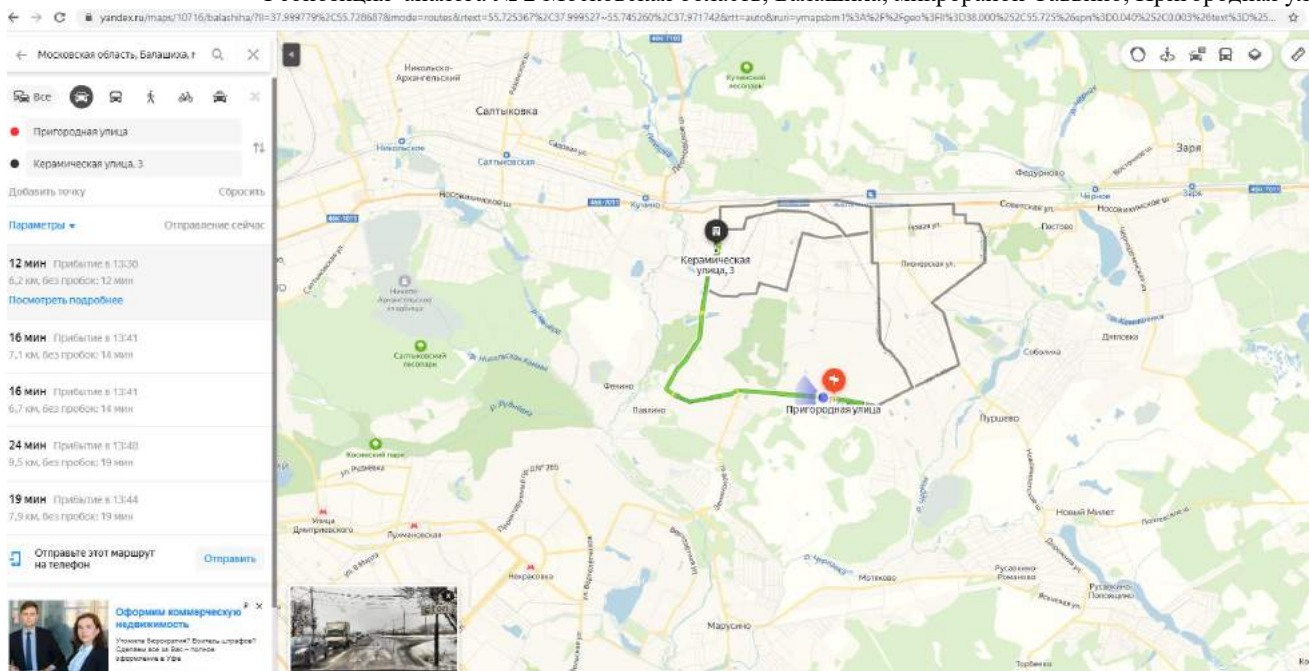
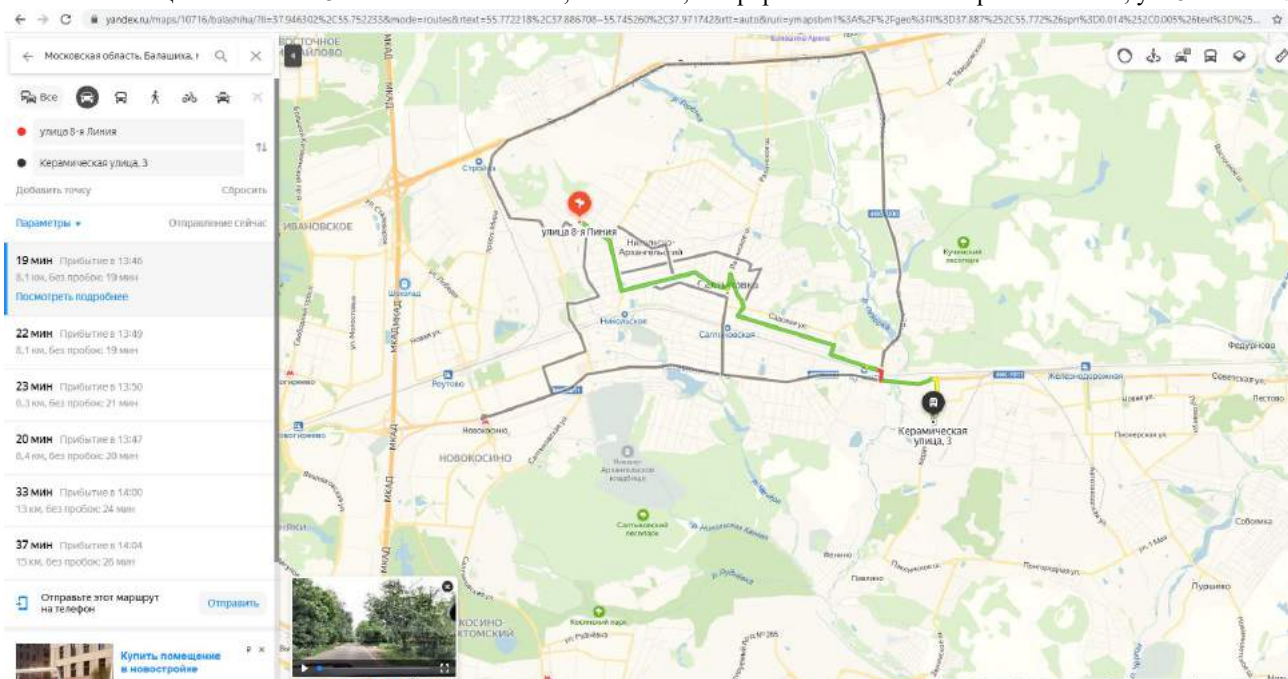


Рисунок 21.

Геопозиция аналога №3 Московская область, Балашиха, микрорайон Никольско-Архангельский, ул. 8-я Линия.



На дату оценки, на рынке города Балашиха было найдено достаточное количество предложений о продаже не застроенных земельных участков производственно-складского назначения.

Таблица 18

Расчет стоимости земельного участка.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_1204407419">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_1204407419</a>	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_promnaznacheniya_1861035625">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_promnaznacheniya_1861035625</a>	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1502678387">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1502678387</a>	Право аренды земельного участка
Номер объявления	№ 1204407419	№ 1861035625	№ 1502678387	
Адрес	Балашиха, улица Белякова, дом 1 а Носовихинское шоссе	Московская область, Балашиха, микрорайон Саввино, Пригородная ул. Носовихинское шоссе, 10 км	Московская область, Балашиха, микрорайон Никольско-Архангельский, ул. 8-я Линия Носовихинское шоссе, 3 км	Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, дом 3
Площадь, кв. м	14 500	9 000	4 000	7 348
Цена предложения (продажи), руб.	96 000 000	27 000 000	25 000 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	6 621	3 000	6 250	
Назначение	производство	производство	производство	производство
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	13.01.20	20.01.20	15.01.20	
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	6 621,00	3 000,00	6 250,00	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Корректировка на торг	0,950	0,950	0,950	
Абсолютная величина корректировки, %	5,0%	5,0%	5,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	6 290,00	2 850,00	5 938,00	
Корректировка на передаваемые имущественные права	собственность	аренда	аренда	аренда
Корректирующий коэффициент	0,87	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	13,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	5 472,00	2 850,00	5 938,00	
Местоположение	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	5 472,00	2 850,00	5 938,00	
Корректировка на размер площади	1,122	1,035	0,902	
Абсолютная величина корректировки, %	12,25%	3,51%	9,82%	
Скорректированная цена, руб.	6 142,28	2 949,97	5 354,78	
Расположение относительно автомагистрали	нет	нет	нет	нет
Корректировка на автомагистраль	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена,	6 142,28	2 949,97	5 354,78	

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
руб.				
Сумма всех корректировок, %	25,2%	3,5%	9,8%	
Удельный вес аналога	0,09286	0,66843	0,23871	1,0000
Компонент итоговой стоимости, руб.	570,37	1 971,85	1 278,24	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости права аренды за 1 кв. м</b>				<b>3 820</b>
<b>Рыночная стоимость права аренды с общепринятым округлением, включая НДС, руб.</b>				<b>28 069 000</b>
<b>НДС, руб.</b>				<b>4 678 167</b>
<b>Рыночная стоимость права аренды, без НДС, руб.<sup>11</sup></b>				<b>23 390 833</b>

### Определение корректировок:

1. Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи. Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как объект оценки:

- все аналоги имеют коммуникации или коммуникации проходят рядом: электроэнергия, отопление, водоснабжение;

- все участки расположены в непосредственной близости от МКАД, но далеко от автомагистралей.

2. Перевод цены оферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Корректировка на торг, которая определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров) определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>. Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг принимается в размере -0,95

Рисунок 22.

### Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отличие цен фактически рыночных сделок и ценам рыночных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение по руб²	По регионам <sup>11</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и плотности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93	0,96	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ДНП, ДНП и СНТ - в зависимости от удаленности населенного пункта, светимости, характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, светимости, характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,92	0,85	0,88	0,85	0,82
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества подъездных дорог	0,79	0,94	0,86	0,90	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру (оба с/п/продукции, качество почвы, наличие транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка)	0,72	0,96	0,80	0,86	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории и в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,76	0,91	0,83	0,88	0,82	0,79

Примечание:

<sup>11</sup> С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).



3. **Права.** Аналог №1 находится в собственности, в отличие от объекта оценки, поэтому применяем корректировку на права, которая определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2080-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>.

Рисунок 23.

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)*

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.  
К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

**Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку\***

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,89	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,96	0,91
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,78	0,95	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,90	0,74
5	Для других целей	0,52	0,90	0,71

\*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:

6	* сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	* сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строений; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строения	0,78	0,95	0,87
8	* сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,82	0,96	0,90
9	* сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,39	0,59	0,49

4. **Транспортная доступность и подъездные пути.** Объекты аналоги, так же как и объект оценки имеют хорошую транспортную доступность и круглогодичный подъезд к участку. Корректировка не производится.

5. **Площадь.** Корректировка определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2081-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2020-goda>.

Рисунок 24.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2020 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)*

**Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственный/складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = P \cdot S^{\alpha}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв.м.,  
S – общая площадь земельного участка, кв.м.,  
P – коэффициент активности рынка,  
α – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.  
В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов статриелт на основе актуальной рыночных данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,784	-0,14	K s = (S0/Sa) ^ -0,14
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,691	-0,17	K s = (S0/Sa) ^ -0,17
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,660	-0,19	K s = (S0/Sa) ^ -0,19
показаны до 50 тыс. человек	0,618	-0,23	K s = (S0/Sa) ^ -0,23

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,611	-0,26	K s = (S0/Sa) ^ -0,26
Земли сельскохозяйственного назначения	0,678	-0,31	K s = (S0/Sa) ^ -0,31

S0 – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.  
Sa – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчета корректировки на площадь  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S \text{ ед. об.}}{S \text{ аналоги}} \right)^{K \text{ торм.}}$

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2020 года

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,784	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,691	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,660	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,611	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,678	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{7348}{14500} \right)^{-0.17} = 1.122$

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2020 года

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,784	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,691	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,660	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,611	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,678	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{7348}{9000} \right)^{-0.17} = 1.035$

$b$  – коэффициент активности рынка.  
**на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2020 года**  
 В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,784	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,691	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,660	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,611	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,678	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
 Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{7348}{4000} \right)^{-0.17} = 0.902$

Таблица 19

Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	7 348	14 500	9 000	4 000
Коэффициент корректировки		1,122	1,035	0,902
Корректировка на площадь, %		+12,25%	+3,51%	-9,82%

#### 6. Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и 5

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

Где,

 $\sigma$  – это среднее квадратичное отклонение $\bar{X}$  – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\Sigma(X-\bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

 $\sigma^2$  – это дисперсия признака

X – показатель

$\bar{X}$  - это среднее арифметическое значений.  
 n – количество значений.

**Таблица 20**  
 Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	6 142	4 816	1 358	28%
Аналог №2	2 950			
Аналог №3	5 355			

Коэффициент вариации меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3)$ , где:  
 ск1 - сумма корректировок по аналогу №1  
 ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

**Таблица 21**  
 Расчет весов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	3,9605	28,5091	10,1814
Общая сумма баллов	42,6510		
Вес каждого аналога	0,0929	0,6684	0,2387

## 6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Стоимость объектов оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в городе Балашиха с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – сайт avito.ru. Аналоги см. Приложение №2.

Объекты оценки – нежилые здания, расположенные по адресам:

Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4;  
 Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1;  
 Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б.

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону.

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.

- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого гаража, 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 купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

Оценка объектов производилась как единый объект (производственно-складская база) состоящий из трех нежилых помещений, общей площадью 5 747,9 кв. м.

**Таблица 22**  
Аналоги объекта оценки.

№	Источник информации	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Объявление	№ объявления	Дата объявления
4	<a href="https://www.avito.ru/balashih/a/kommercheskaya_nedvizhimost/poizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_205_0_m_1759147000">https://www.avito.ru/balashih/a/kommercheskaya_nedvizhimost/poizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_205_0_m_1759147000</a>	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Почтовая ул.	2 050,00	85 000 000	Продается производственно-складская база в г. Балашиха, мкр-н Железнодорожный, ул. Почтовая, в 6 км от МКАД. На земельном участке 0,95 га, находящийся в собственности, расположены 3 здания из сэндвич панелей: здание теплого ангара (150,4 кв. м), производственное здание (448,7 кв. м) и складской комплекс (1432,8 кв. м). В складском комплексе установлены 2 уравнивательные платформы, наливные полы, 5 ворот, высота потолков 10,5 м. База находится в 300 метрах от Носовихинского шоссе, охрана, сделан асфальтированный подъезд. Коммуникации: свет (120 кВт), вода и канализация-центральные, ТУ на газ получены, зарегистрирован проект. Получено разрешение на строительство трех производственно-складских ангаров (810, 918 и 1026 кв. м). Под данные здания отлиты фундаменты.	№ 1759147000	13.01.2020
5	<a href="https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2328_m_1855655211">https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2328_m_1855655211</a>	Россия, Московская область, городской округ Щёлково, Заводская улица, 2А	2 328,00	57 000 000	Складской комплекс, в составе: 1) зем. участок 0,98 Га (в собственности); 2) капитальное строение - склад (корп. 164) 1840 кв.м. стены - кирпич, перекрытия ж/б плиты на несущих балках, установлены стеллажи, перегородки); 3) склад (корп. 308) 288 кв.м. (4 секции по 72 кв.м., кирпич, ж/б перекрытия); 4) офисное помещение 200 кв.м, (состоит из 20 блок-модулей), примыкающее к корп.308, 3 с/у, горячая вода, раздевалка, душевые. Оборудовано мебелью, компьютерами и пр.; 5) открытая площадка 700 кв.м. с дебаркадером и пандусом; 6) эл-во, вода (артезианская + техническая), канализация, тел. линии (12 ед.), интернет. Все функционирует - заезжай и работай без доп. затрат. По договоренности продадим погрузчики (Komatsu), автотранспорт (Hundai 78). Дополнительно: При необходимости участок позволяет еще разместить складское строение до 1500 кв.м.	№ 1855655211	21.01.2020
6	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/223932741/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/223932741/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Верейская деревня, Островское ш., 14А	1 307,50	90 000 000	Продаются 4 здания на земельном участке 50:23:0030143:48 (земли населённых пунктов, разрешённое использование: для производственной базы) площадью 100 соток (1 га) по адресу Раменский р-н, с.п. Верейское, д. Верейя, шоссе Островское, уч. 14а. В строениях площадями: 37.5 м.кв. назначение жилое, 252.1 м.кв. механическая мастерская, 33.7 м.кв. механическая мастерская, 984 м.кв. механическая мастерская смонтировано автономное отопление, электричество, водопровод, центральная канализация. Строения и участок сданы в аренду и приносят хорошую прибыль. Возможна продажа с передачей арендаторов. На участок выделено 150 кВт. Через весь участок проходит центральная канализация, магистральный газ, трасса центрального отопления, водопровод. Имеется колодец с питьевой водой (на месте родника) и скважина на известняк. Участок граничит с хвойным лесом и имеет два выезда на шоссе. Собственность на физ. лице. Цена: 90 млн. торг.	№ 223932741	04.02.2020

Рисунок 28.

Геопозиция аналога №4 Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Почтовая ул.

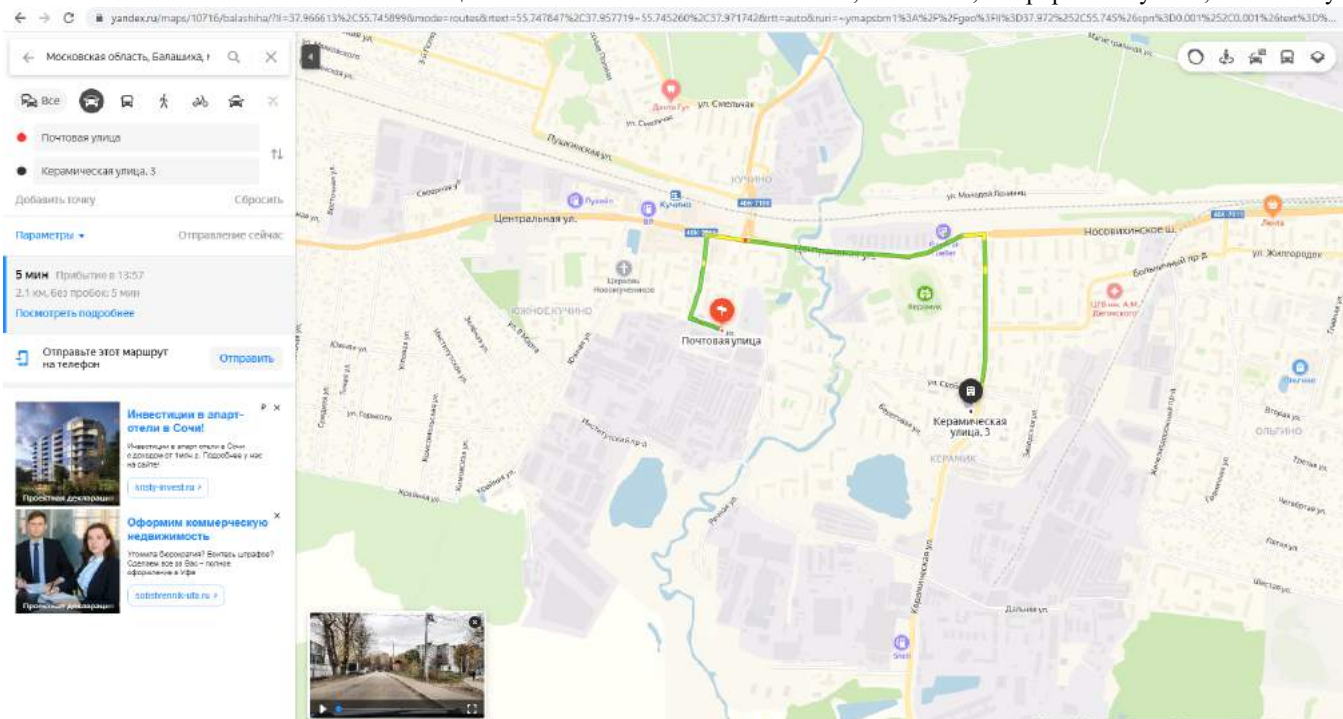
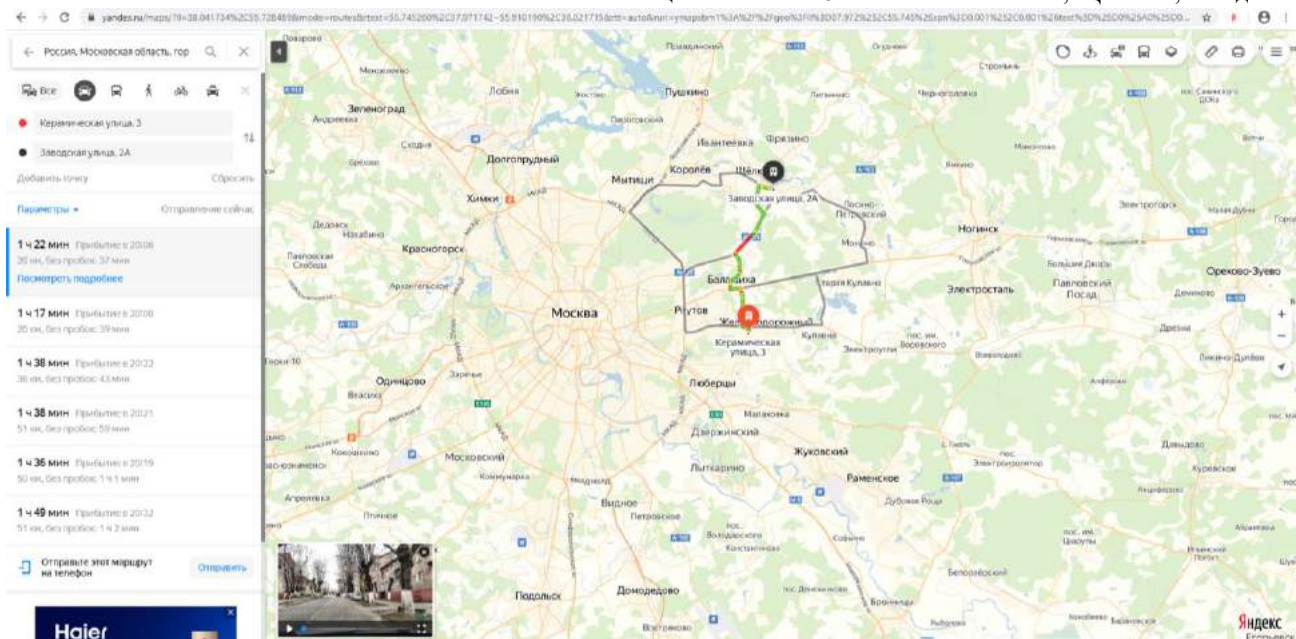
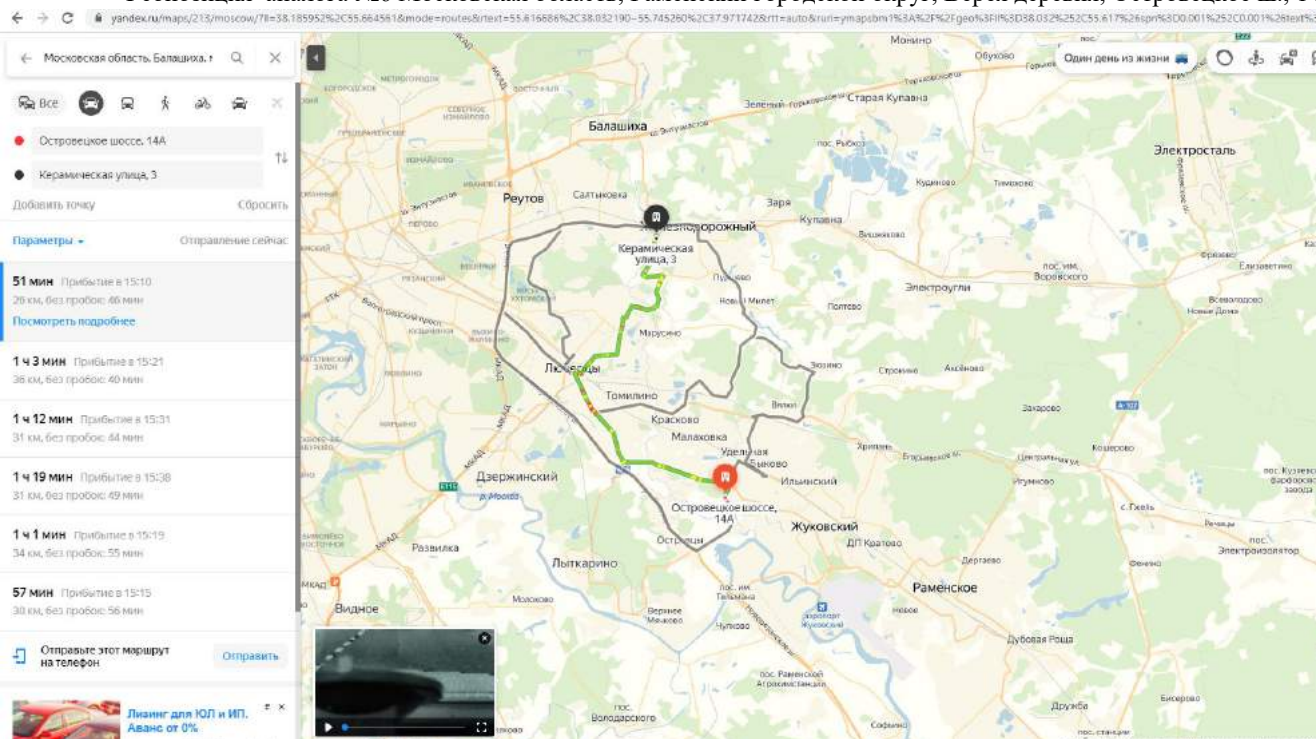


Рисунок 29.

Геопозиция аналога №5 Московская область, Щёлково, Заводская ул.



Геопозиция аналога №6 Московская область, Раменский городской округ, Верея деревня, Островецкое ш., 14А



Расчет сравнительным подходом представлен ниже:

Таблица 23

Расчет сравнительным подходом.

Наименование	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Объект оценки
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/poizvodstvno-skladskoe_pomeschenie_2050_m_1759147000">https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/poizvodstvno-skladskoe_pomeschenie_2050_m_1759147000</a>	<a href="https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2328_m_1855655211">https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2328_m_1855655211</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/223932741/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/223932741/</a>	Нежилое здание
Местоположение объекта	Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Почтовая ул.	Россия, Московская область, городской округ Щёлково, Щёлково, Заводская улица, 2А, метро Щелковская	Московская область, Раменский городской округ, Верея деревня, Островецкое ш., 14А	
Площадь строений, кв. м	2 050,0	2 328,0	1 307,5	5 747,9
Площадь земельного участка, кв. м	9 500	9 800	10 000	7 348,0
Площадь застройки, кв. м	22%	24%	13%	
Цена предложения, руб.	85 000 000	57 000 000	90 000 000	
Дата предложения	13.01.2020	21.01.2020	04.02.2020	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	32 981 506	34 203 328	35 021 429	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	52 018 494	22 796 672	54 978 571	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	25 375	9 792	42 049	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,0%	-8,0%	-8,0%	
Процент корректировки, %	8,00%	8,00%	8,00%	
Скорректированная цена, руб.	23 345	9 009	38 685	
Местоположение	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка на	1,00	1,00	1,00	



Наименование	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Объект оценки
местоположение				
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	23 345	9 009	38 685	
Тип объекта	производственная база	производственная база	производственная база	производственная база
Корректировка на тип объекта	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	23 345	9 009	38 685	
Инженерные коммуникации	есть	есть	есть	есть
Корректировка на инженерные коммуникации	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	23 345	9 009	38 685	
Поправка на площадь	0,900	0,900	0,900	
Процент корректировки, %	10,00%	10,00%	10,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	21 010	8 108	34 816	
Корректировка на физ.состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на физ.состояние	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	21 010	8 108	34 816	
Поправка на административно офисное здание	1,00	0,96	0,99	
Процент корректировки, %	0,00%	4,30%	1,43%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	21 010	7 760	34 317	
Корректировка на стены зданий	0,88	1,14	1,16	
Процент корректировки, %	11,5%	14,1%	16,5%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	18 591	8 852	39 974	
Сумма всех корректировок, %	21,5%	28,4%	27,9%	
Удельный вес аналога	0,3954	0,2999	0,3047	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	8 307	2 327	10 458	
Стоимость 1 кв. м помещения, руб.				21 092
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с общепринятым округлением, включая НДС, руб.</b>				<b>121 237 000</b>
<b>НДС, руб.</b>				<b>20 206 167</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с общепринятым округлением, без НДС, руб.</b>				<b>101 030 833</b>

## Определение корректировок

1. Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки:

- Все аналоги имеют коммуникации: электроэнергия, отопление, водоснабжение;
- Все объекты аналоги расположены рядом с МКАД;
- Все имеют удовлетворительное состояние зданий.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. Перевод цены оферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг, которая определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров) определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>. Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг для аналогов принимается в размере -0,92, как производственные здания.

### Рисунок 31.

Корректировка на торг.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)

Козэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,92	0,85	0,89	0,85	0,82
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Обнинск, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от центра регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

3. **Корректировка на земельный участок.** Чтобы избежать погрешности в вычислении, необходимо убрать из стоимости единого объекта-аналога его земельный участок. В качестве исходных данных будет использована стоимость 1 кв. м земельного участка объекта оценки, рассчитанная в п.6.1. отчета, с применением корректировок на характеристики земельных участков аналогов.

При расчёте стоимости земельных участков объектов аналогов были применены корректировки на площадь и передаваемые имущественные права. Данные корректировки на основании данных, опубликованных определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года. *Корректировка на площадь*

рассчитана аналогично корректировки использованной при определении стоимости земельного участка объекта оценки. Расчёт стоимостей земельных участков объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Рисунок 32.

Корректировка на площадь земельных участков аналога № 4.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2020 года

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,784	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,691	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,660	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,611	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,678	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{7348}{9500} \right)^{-0.17} = 1.045$$

Рисунок 33.

Корректировка на площадь земельных участков аналога №5.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2020 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,784	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,691	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,660	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,611	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,678	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{7348}{9800} \right)^{-0.17} = 1.050$$

Корректировка на площадь земельных участков аналога №6.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2020 года

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,784	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,691	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,660	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,611	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,678	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{7348}{10000} \right)^{-0.17} = 1.054$

Таблица 24

Расчет корректировки на площадь к таблице 25.

Наименование показателя	Объект исследования	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Площадь, кв. м	7 348	9 500	13 000	10 000
Коэффициент корректировки		1,045	1,102	1,054
Корректировка на площадь, %		+4,46%	+10,18%	+5,38%

Корректировка на право аренды/ право собственности. Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. Данные корректировки на основании данных, опубликованных определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2080-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>.

Рисунок 35.

Корректировка на право аренды/ право собственности к таблице 25.

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

**Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку\***

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,89	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,96	0,91
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,78	0,95	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,90	0,74
5	Для других целей	0,52	0,90	0,71

\* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет

6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства; с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке расположено зарегистрированное здание недвижимости; в том числе незавершенных объектов капитального строительства	0,78	0,95	0,87
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,82	0,96	0,90
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,39	0,59	0,49

Таблица 25.

Расчет стоимости ЗУ объектов аналогов.

Наименование	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Объект оценки
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/balashaha/kommercheskaya_nedvizhimost/poizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_2050_m_1759147000">https://www.avito.ru/balashaha/kommercheskaya_nedvizhimost/poizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_2050_m_1759147000</a>	<a href="https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2328_m_1855655211">https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2328_m_1855655211</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/223932741/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/223932741/</a>	
Цена предложения, руб.	85 000 000	57 000 000	90 000 000	
Площадь земельного участка, кв. м	9 500	9 800	10 000	7 348,0
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	3 820	3 820	3 820	
Коэффициент корректировки	1,045	1,050	1,054	
Процент корректировки, %	4,46%	5,02%	5,38%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	3 991	4 012	4 025	
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	аренда
Корректировка на вид прав	0,87	0,87	0,87	
Процент корректировки, %	13,00%	13,00%	13,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	3 472	3 490	3 502	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	32 981 506	34 203 328	35 021 429	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	52 018 494	22 796 672	54 978 571	

- *Корректировка на общую площадь.* Применяем корректировку для всех аналогов на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018», Лейфер, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» стр.176.

Рисунок 36.

Корректировка на площадь.

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Наименование показателя	Объект исследования	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Площадь, кв. м	5747,9	2 050,0	4 750,0	1 307,5
Коэффициент корректировки		0,90	0,90	0,90
Корректировка на площадь, %		-10%	-10%	-10%

#### 4. Корректировка на назначение частей базы.

- *Корректировка на наличие административно-офисной части.* Объекты-аналоги, согласно данным, представленным в объявлениях имеют административно-офисную часть. Корректировка принята на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2018 год, стр.259.

Рисунок 37.

Значение корректировки на наличие административно-офисной части

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Таблица 27

Расчет корректирующего коэффициента для наличия административно-офисной части.

Наименование	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Объект оценки
Общая площадь, кв. м	2050	2328	1307,5	5747,9
Админ-офисная часть, кв. м	0	200	37,5	0,00
Бытовая	0	0	0	0
Наличие административно-офисной части, % от общей площади	0%	9%	3%	0,0%
Разница площадей объекта оценки и объекта налога, %	0,0	-8,6	-2,9	
Наличие бытовых помещений, % от общей площади	0,0000	-0,0859	-0,0287	
Разница площадей объекта оценки и объекта налога, %	0%	0%	0%	0%
Поправка на разницу в назначении площадей промбазы	0%	0%	0%	0%

Отрицательное значение разницы показывает, что объект аналог обладает большим количеством площадей соответствующего назначения и наоборот при положительном значении разницы – помещений соответствующего назначения больше у объекта оценки.

Расчет корректировки произведен по формуле:

$$(Z * K1 + (100 - Z)) * (U * K2 + (100 - U))$$

Где:

K1 - коэффициент для поправки на наличие административно-офисной части производственного комплекса по Лейферу (1,50). Если разница долей отрицательная, то используется коэффициент обратный, то есть  $1/1,50=0,67$ .

K2 - коэффициент для поправки на наличие бытовой части производственного комплекса по Лейферу (1,23). Если разница долей отрицательная, то используется коэффициент обратный, то есть  $1/1,23=0,81$ .

Z - разница долей адм.офис. части объекта оценки и объекта аналога.

U - разница долей бытовой. части объекта оценки и объекта аналога

### 5. Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

Где,

$\sigma$  – это среднее квадратичное отклонение

$\bar{X}$  - это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(x-\bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

$\sigma^2$  – это дисперсия признака

X – показатель

$\bar{X}$  - это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 28

Расчет коэффициента вариации.

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение ( $\sigma$ )	Коэффициент вариации ( $v$ )
Аналог № 4	19 630	21 092	5 810	26,9%
Аналог № 5	15 742			
Аналог № 6	29 542			

Коэффициент вариации меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3)$ , где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №4

ск2 - сумма корректировок по аналогу №5 и т.д.

Таблица 29  
Расчет весов.

Характеристика	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	4,6475	3,5245	3,5820
Общая сумма баллов	11,7540		
Вес каждого аналога	0,3954	0,2999	0,3047

6. *Корректировка на материал стен.*

Таблица 30  
Корректировка на материал стен для объектов аналогов.

Наименование	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Объект оценки
Общая площадь	2050	2328	1307,5	5747,9
Кирпич, кв. м	0	2128	1307,5	2364,2
Сэндвич-панели	2050	200	0	3 383,70
Доля кирпича в общей площади	100,00%	8,59%	0,00%	58,9%
Разница площадей объекта оценки и объекта налога для кирпичных стен, %	-41,1	50,3	58,9	
Доля сэндвич-панелей в общей площади	100,0%	8,6%	0,0%	58,9%
Разница площадей объекта оценки и объекта налога для сэндвич-панелей, %	-41,1	50,3	58,9	
Поправка на разницу в назначении площадей промбазы	0,88	1,14	1,16	1,0

Расчет корректировки произведен по формуле:

$$(Z * K1 + (100 - Z)) * (U * K2 + (100 - U))$$

Где:

K1 - коэффициент для поправки на наличие материала стен из кирпичей по Лейферу (1,00).

K2 - коэффициент для поправки на сэндвич - панели по Лейферу (1,28). Если разница долей отрицательная, то используется коэффициент обратный, то есть 1/1,28=0,78.

Z - разница долей объекта оценки и объекта налога для кирпичных стен/

%U - разница долей объекта оценки и объекта налога сэндвич панелей.

Рисунок 38.

Корректировка на материал стен.

цены/арендные ставки		города с численностью до 500 тыс. чел.		
		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	2,17
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,70
	металлические	0,46	0,59	1,00

Расчёт для объектов оценки производится в два этапа – на первом производится расчёт стоимости 1 кв. м, имеющего усредненные характеристики совокупности нежилых зданий в составе объекта оценки, путем сравнения с объектами-аналогами с внесением необходимых корректировок. База рассчитывается как капитальные (кирпичные) здания.

На втором этапе определяется стоимость каждого здания в составе объекта оценки в зависимости от материал стен, путем внесения необходимых корректировок.

Стоимость капитальных строений в составе производственного комплекса выше, чем стоимость объектов из сэндвич-панелей. Полученную итоговую рыночную стоимость производственной базы (ОКС), разобьём по площадям на стоимость зданий, а стоимость объектов из сэндвич-панелей



скорректируем на коэффициент 0,84. Корректировка определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2065-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>.

**Таблица 31**  
Значение корректировки на материал стен

на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)

- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные или на стальных балках; стены - кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - сборные железобетонные	0,99	1,06	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,03	1,14	1,08
4	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас - стальной профиль, стены и крыша - сэндвич-панели	0,71	0,99	<b>0,84</b>
5	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия - деревянные.	0,41	0,70	0,54

Расчёт приведён ниже в таблице:

**Таблица 32**  
Распределение площадей с учётом класса конструктивной системы.

Площадь всего объекта, кв. м	Сэндвич – панель, кв. м	Капитальные строения, кв. м	Приведенная площадь из сэндвич – панелей, кв. м	Приведенная площадь всего объекта, кв. м
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4=2*0,84</b>	<b>5=4+3</b>
5 747,9	3 383,7	2 364,2	2 842,3	5 206,5

Полученную стоимость производственно-складского комплекса без учёта стоимости земельного участка, разобьём по площадям на стоимость зданий. Расчёт представлен в таблице ниже:

Затем находим стоимость 1 кв. м капитального строения к приведенной площади всего объекта:

**Рыночная стоимость объекта оценки с общепринятым округлением, включая НДС, руб./ приведенная площадь всего объекта**

$$121\,237\,000/5206,5=23\,286 \text{ руб. за кв. м капитального строения}$$

Стоимость объектов из сэндвич-панелей скорректируем на коэффициент 0,84.

**Таблица 33**  
Разбивка стоимости ОКС, пропорционально площади объектов оценки.

№	Наименование	Площадь кв. м	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Стоимость зданий (ОКС), руб.	Расчетная рыночная стоимость объектов оценки с учетом НДС, руб.	НДС, руб.	Расчетная рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС, руб.
1	2	3	4=23 286 *0,84	5=3*4	6	7=6*20/120	8=6-7
1	Материальный склад (сэндвич-панели)	1067,6	19 560	20 882 203	20 882 000	3 480 333	17 401 667
2	Производственный цех (сэндвич-панели)	2316,1	19 560	45 302 800	45 303 000	7 550 500	37 752 500

№	Наименование	Площадь кв. м	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Стоимость зданий (ОКС), руб.	Расчетная рыночная стоимость объектов оценки с учетом НДС, руб.	НДС, руб.	Расчетная рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС, руб.
3	Производственный цех (кирпич)	2364,2	23 286	55 051 957	55 052 000	9 175 333	45 876 667
	<b>Итого</b>	<b>5747,9</b>			<b>121 237 000</b>	<b>20 206 167</b>	<b>101 030 833</b>

### 6.3. Расчет стоимости объекта оценки (помещений) сравнительным подходом

Стоимость объектов оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в городе Москва с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – сайт avito.ru. Аналоги см. Приложение №4.

Объекты оценки - нежилые помещения расположены по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2.

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону.

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого гаража, 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 купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

**Таблица 34**  
Аналоги объектов оценки.

№	Источник информации	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Объявление	№ объявления	Дата объявления
7	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_281_m2_pod_medtsentr_notarius_1656482552">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_281_m2_pod_medtsentr_notarius_1656482552</a>	Россия, Москва, Мирововская ул, д.25	281	37 900 000	от №233487 Без Комиссии от Собственника! □ Продажа помещения свободного назначения (ПСН) пл. 281. м2 под медцентр, нотариуса, турфирму, офис, салон красоты, парикмахерскую, шоурум, м. Семеновская в жилом доме в ВАО. Предлагается в продажу помещение, свободного назначения площадью 281 м2 на втором этаже, смешанная планировка, с/у, вентиляция, кондиционирование, телефон, интернет, на первой линии домов. Готовый арендный бизнес с арендаторами. Удалённость от метро Семёновская пятнадцать минут пешком.	№ 1656482552	22.01.2020
8	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_184_m2_1784102381">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_184_m2_1784102381</a>	Москва, Открытое ш., 2к9А	184,00	18 500 000	Помещение находится на 1 этаже пятиэтажного кирпичного жилого дома. Есть 2 отдельных входа: с улицы и со двора, большая бесплатная парковка. Есть 2 санузла и кухня (три стойка с горячей и холодной водой), канализация, центральное отопление, 25 кВт, телефонные линии и интернет. В настоящее время используется собственником под офис, но может быть перепрофилировано в соответствии с потребностями Вашего бизнеса. Идеально подходит под медицинский центр, детский развивающий центр, мини-отель, отделение банка и пр. Возможна рассрочка платежа на 12-18 месяцев.	№ 1784102381	08.01.2020
9	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_422_m2_1768882070">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_422_m2_1768882070</a>	Россия, Москва, Мирововская ул. 25, Измайлово	422,00	45 712 728	Телефония - Коммерческий провайдер; Интернет - Коммерческий провайдер; Этаж - 1; Этажность - 13; НДС - Не включен; Договор - Продажа имущества юр.лица; Налоговая - 19; Парковка - Подземная; На продажу предлагается офисное помещение бизнес-центре. Шаговая доступность от метро Семеновская и Партизанская, Измайлово. Рядом расположен Измайловский парк. Такие крупные транспортные автомагистрали, как улица Стромынка, Большая Черкизовская улица, Щелковское шоссе, расположены вблизи бизнес-центра. Бизнес центр относится к зданиям класса В+ с отлаженной системой безопасности и инженерных коммуникаций. Здание оборудовано новейшими системами кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией. Есть система оповещения о пожаре. Выделен. электр. мощность 100 Вт/м². Скорость передачи данных до 1 Гбит/сек. Имеется цифровое телевидение и IP-телефония. В БЦ круглосуточная охрана, система видеонаблюдения, контроль доступа по электромагнитным картам. Лифты 4. Для удобства арендаторов и их гостей на цокольном этаже объекта имеется подземный паркинг. Для сотрудников делового комплекса в здании бизнес-центра имеется кафе и ресторан – проводить деловые встречи различного уровня можно, не покидая бизнес-центра. Инфраструктура здания: бар, столовая, медицинский центр, кафе, салон красоты, магазин, ресторан, цветочный магазин.	№ 1768882070	21.01.2020

Рисунок 39.  
Геопозиция аналога №7 Россия, Москва, Мионовская ул, д.25.

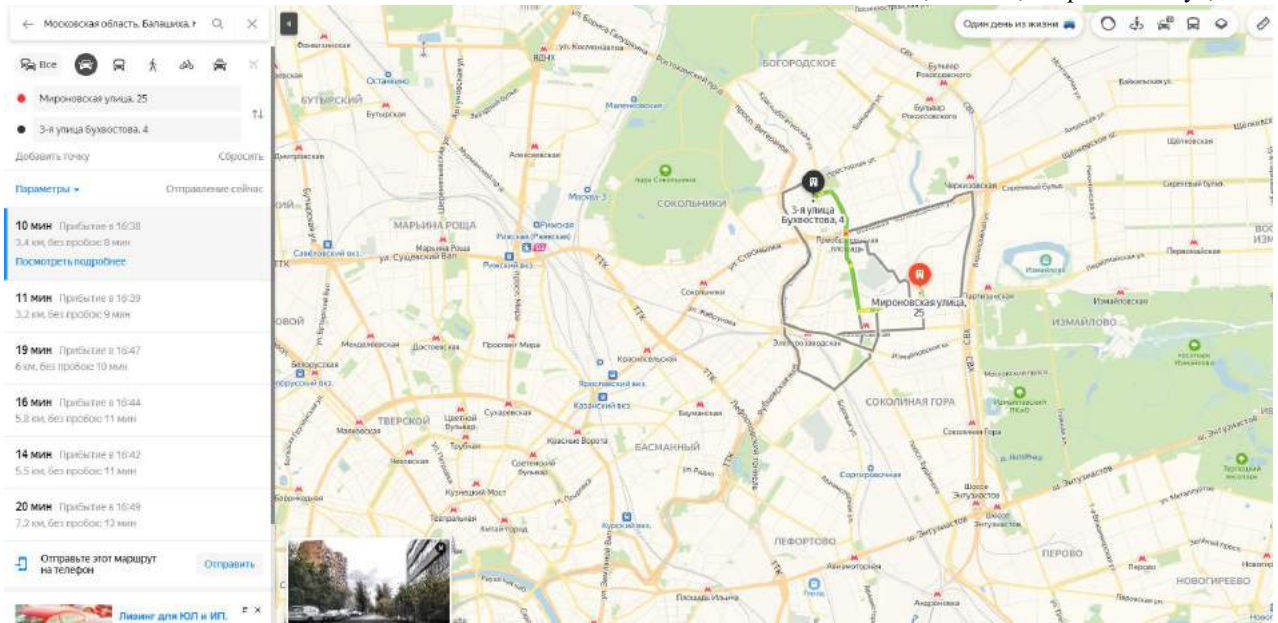
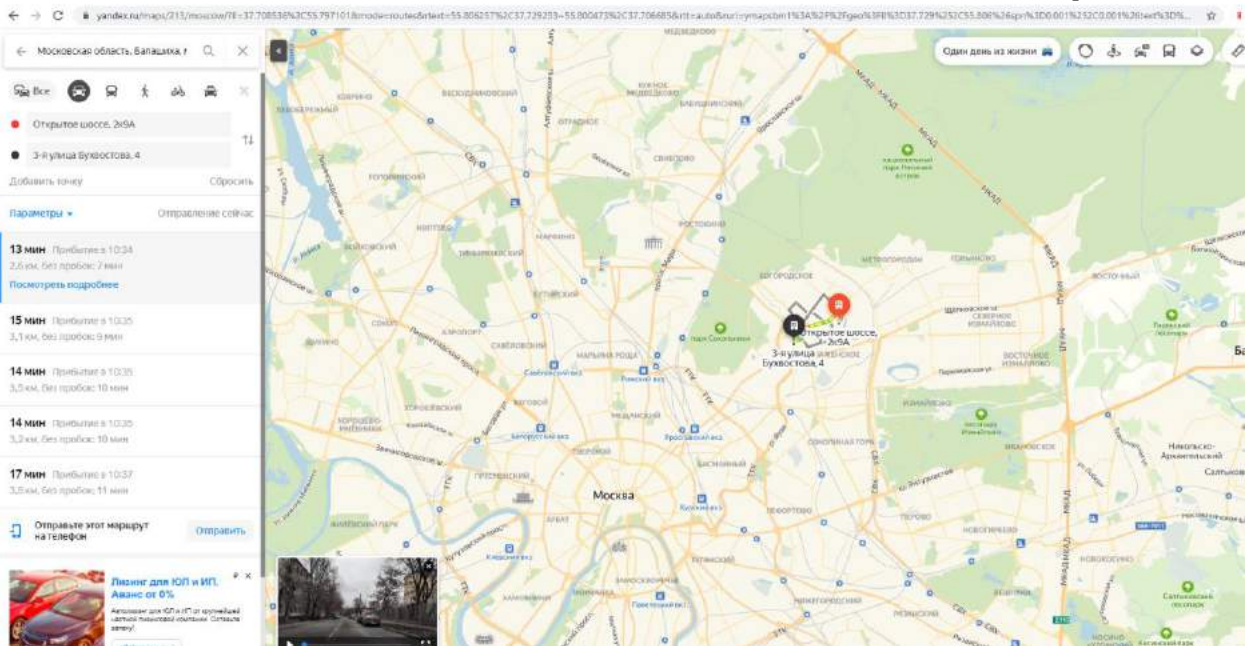
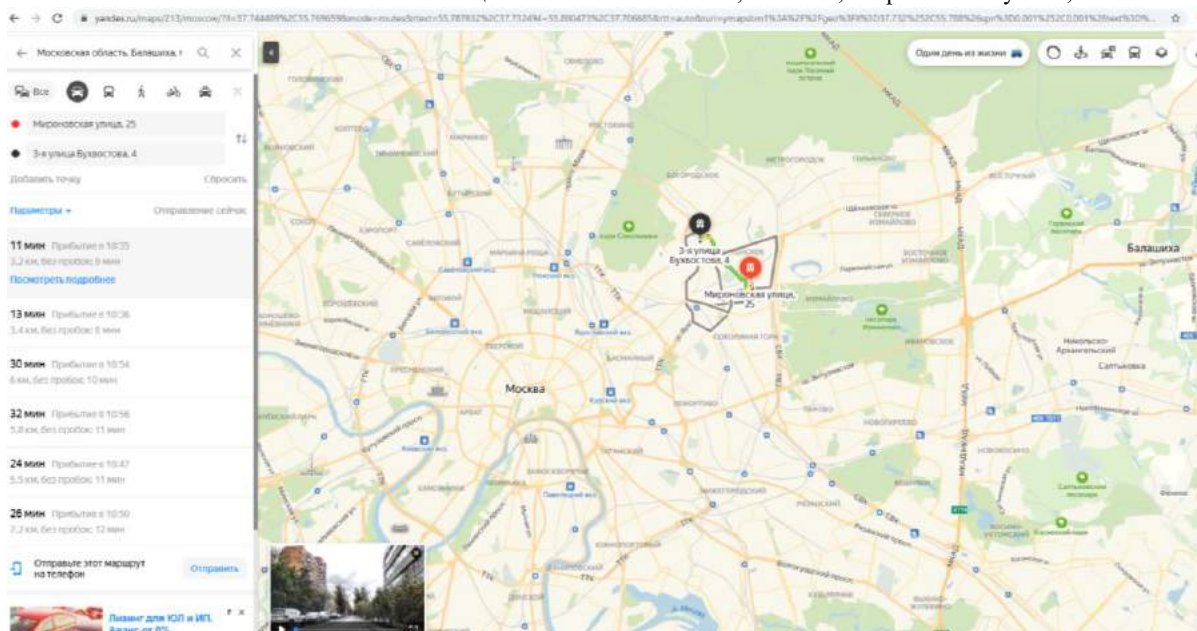


Рисунок 40.  
Геопозиция аналога №8 Россия, Москва, Открытое ш., 2к9А.





1. Объект оценки - нежилое помещение, общей площадью 96,2 кв. м, расположено по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2.

Таблица 35

Расчет сравнительным подходом.

Наименование	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Объект оценки
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_281_m2_pod_medtsentr_notariusu_1656482552">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_281_m2_pod_medtsentr_notariusu_1656482552</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_184_m_1784102381">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_184_m_1784102381</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_422_m2_1768882070">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_422_m2_1768882070</a>	
Местоположение объекта	Россия, Москва, Мирововская ул, д.25	Москва, Открытое ш., 2к9А	Россия, Москва, Мирововская ул. 25, Измайлово	107076 Москва Преображенское район, ул. Бухвостова 3-я, 4
Площадь помещения, кв. м	281,0	184,00	422,0	96,2
Цена предложения (продажи), руб.	37 900 000	18 500 000	45 712 728	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	134 875	100 543	108 324	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена продажи 1 кв. м, руб.	134 875	100 543	108 324	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Корректировка на торг	-4,0%	-4,0%	-4,0%	
Абсолютная величина корректировки, %	4,0%	4,0%	4,0%	
Скорректированная цена продажи, руб.	129 480	96 522	103 991	
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент по Лейферу	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена продажи, руб.	129 480	96 522	103 991	

Наименование	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Объект оценки
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет
Корректирующий коэффициент	1,00	0,87	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	+13,0%	0,0%	
Скорректированная цена продажи, руб.	129 480	83 974	103 991	
Корректировка на площадь	1,174	1,102	1,248	
Абсолютная величина корректировки, %	+17,4%	+10,2%	+24,8%	
Скорректированная цена продажи, руб.	152 067	92 553	129 813	
Этаж расположения	2	1	1	2
Корректировка на этаж	1,00	-0,95	-0,95	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	5,00%	5,00%	
Скорректированная цена продажи за кв. м, руб.	152 067	87 925	123 322	
Состояние отделки	евроремонт	хороший ремонт	хороший ремонт	
Корректировка на отделку	0,88	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	-12,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена продажи за кв. м, руб.	133 819	87 925	123 322	
Сумма всех корректировок, %	29,4%	28,2%	29,8%	
Удельный вес аналога	0,3300	0,3443	0,3257	
Компонент итоговой стоимости объекта оценки, руб./кв. м	44 160	30 273	40 166	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м				<b>114 599</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				<b>11 024 404</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с общепринятым округлением, включая НДС, руб.</b>				<b>11 024 000</b>
НДС, руб.				<b>1 837 333</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с общепринятым округлением, без НДС, руб.</b>				<b>9 186 667</b>

## Определение корректировок

1. Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки:

- Все аналоги имеют коммуникации: электроэнергия, отопление, водоснабжение;
- Все объекты аналоги расположены в одном районе;
- Все аналоги находятся не на красной линии.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. Перевод цены оферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг, которая определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров) определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>. Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг принимается в размере -0,96.

Рисунок 42.

Корректировка на торг.

### Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)*



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта *Statrielt*, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,92	0,85	0,89	0,85	0,82
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

3. Отдельный вход. Корректировка для Аналога №9 принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018», Лейфер, «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», стр. 223, таб. 119. Корректировка на торг принимается в размере – 13%.



**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах**  
Таблица 119

Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Барнаул	0,85	0,81 - 0,89
2	Тамбов	0,85	0,81 - 0,90
3	Москва	0,87	0,82 - 0,91
4	Нижний Новгород	0,85	0,80 - 0,90
5	Хабаровск	0,85	0,80 - 0,89
6	Нальчик	0,86	0,84 - 0,88
7	Ижевск	0,85	0,80 - 0,90
8	Воронеж	0,85	0,81 - 0,89
9	Краснодар	0,84	0,78 - 0,89

4. *Этаж.* Корректировка на этаж для Аналога №9 и 10 определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2067-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.  
К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположения, назначения, конструкции здания (помещения), класса качества, наличия коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов:</b>				
Торговых помещений:				
1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,90	0,73
1.1.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
Офисных и других общественных помещений:				
2.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,84
2.1.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	1,05
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,07	1,01
Складских и производственных помещений:				
3.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,98	0,90
3.1.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92
3.2.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,89	0,84
<b>Б. При аренде объектов:</b>				
Торговых помещений:				
1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,94	0,79
1.1.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
1.2.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
Офисных и других общественных помещений:				
2.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.1.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.2.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,06	1,01
Складских и производственных помещений:				
3.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,94	0,92
3.1.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,99	0,94
3.2.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,91	0,87

Для аналогов №9 и №10 рассчитывается корректировка путем соотношения объекта аналога к объекту оценки:

Таблица 36

Расчет корректировки на этаж для аналога №9 и №10.

Корректировка на 1 этаж	Корректировка Объект аналога	Расчет	Корректировка на этаж
1,00	1,05	1,00/1,05	0,95

5. *На отделку.* Так как у Аналога №8 в помещении евроремонт, то применена корректировка, которая определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2059-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>.

**Рисунок 45.**

Корректировка на отделку.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)

Кoeffициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала StatRielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89 1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шпаклевка, качественная покраска и побелка; или ГВЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГВЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,24	<b>1,14</b>
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,17	1,10

Примечание:  
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Для аналога №8 рассчитывается корректировка путем соотношения объекта аналога к объекту оценки:

**Таблица 37**

Расчет корректировки на этаж для аналога №8.

Корректировка	Корректировка Объект аналога	Расчет	Корректировка на этаж
1,00	1,14	1,00/1,14	0,88

6. *Площадь.* Корректировка определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2073-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)*

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложенный пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	-0,21	0,618

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.01.2020

**Калькулятор расчета корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$$

Рисунок 47.

Расчет корректировки на площадь аналога №7.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2020 года

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	-0,21	0,618

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.01.2020

**Калькулятор расчета корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{96,2}{281} \right)^{-0,15} = 1,174$$

Рисунок 48.

Расчет корректировки на площадь аналога №8.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2020 года

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	-0,21	0,618

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.01.2020

**Калькулятор расчета корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{96,2}{184} \right)^{-0,15} = 1,102$$

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2020 года

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена аналогичность сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торма (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,21	0,618

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, кв.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.

n – коэффициент торможения.

01.01.2020

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{96,2}{422,0} \right)^{-0,15} = 1,248$

Таблица 38

Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект исследования	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Площадь, кв. м	96,2	281,0	184,00	422,0
Коэффициент корректировки		1,174	1,102	1,248
Корректировка на площадь, %		+17,4%	+10,2%	+24,8%

## 7. Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

*Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

Где,

$\sigma$  – это среднее квадратичное отклонение

$\bar{X}$  – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(X - \bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

$\sigma^2$  – это дисперсия признака

X – показатель

$\bar{X}$  – это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 39

Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №8	133 819	115 022	19 634	17%
Аналог №9	87 925			
Аналог №10	123 322			

Коэффициент вариации меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3)$ , где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №8

ск2 - сумма корректировок по аналогу №9 и т.д.

Таблица 40

Расчет весов

Характеристика	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	3,3963	3,5440	3,3523
Общая сумма баллов	10,2926		
Вес каждого аналога	0,3300	0,3443	0,3257

Расчет сравнительным подходом представлен ниже:

2.Объект оценки - нежилое помещение, общей площадью 251,8 кв. м, расположено по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2.

Таблица 41

Расчет сравнительным подходом

Наименование	Аналог №8	Аналог № 10	Аналог № 9	Объект оценки
Источник информации				
Местоположение объекта				107076 Москва Преображенское район, ул. Бухвостова 3-я, 4
Площадь помещения, кв. м	281,0	422,00	184,0	251,8
Цена предложения (продажи), руб.	37 900 000	45 712 728	18 500 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	134 875	108 324	100 543	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена продажи 1 кв. м, руб.	134 875	108 324	100 543	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	

Наименование	Аналог №8	Аналог № 10	Аналог № 9	Объект оценки
Корректировка на торг	-4,0%	-4,0%	-4,0%	
Абсолютная величина корректировки, %	4,0%	4,0%	4,0%	
Скорректированная цена продажи, руб.	129 480	103 991	96 522	
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент по Лейферу	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена продажи, руб.	129 480	103 991	96 522	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	нет
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	0,87	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	-13,0%	
Скорректированная цена продажи, руб.	129 480	103 991	83 974	
Корректировка на площадь	1,017	1,081	0,954	
Абсолютная величина корректировки, %	+1,7%	+8,1%	-4,6%	
Скорректированная цена продажи, руб.	131 629	112 366	80 114	
Этаж расположения	2	1	1	2
Корректировка на этаж	1,0	0,95	0,95	
Абсолютная величина корректировки, %	0%	+5,00%	+5,00%	
Скорректированная цена продажи за кв. м, руб.	136 894	106 748	76 108	
Состояние отделки	евроремонт	хороший ремонт	хороший ремонт	
Корректировка на отделку	0,88	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	12,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена продажи за кв. м, руб.	120 467	106 748	76 108	
Сумма всех корректировок, %	17,7%	13,1%	22,6%	
Удельный вес аналога	0,3190	0,4316	0,2493	
Компонент итоговой стоимости объекта оценки, руб./кв. м	38 429	46 072	18 974	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м				<b>103 475</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				<b>26 055 007</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с общепринятым округлением, включая НДС, руб.</b>				<b>26 055 000</b>
<b>НДС, руб.</b>				<b>4 342 500</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с общепринятым округлением, без НДС, руб.</b>				<b>21 712 500</b>

### Определение корректировок

1. Аналогии, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналогии передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки:

- Все аналоги имеют коммуникации: электроэнергия, отопление, водоснабжение;
- Все объекты аналоги расположены в одном районе;
- Все аналоги находятся не на красной линии.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. **Перевод цены оферты в цену сделки.** Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг, которая определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров) определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиэлт», на 1 января 2020 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>. Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг принимается в размере -0,96.

### Рисунок 50.

Корректировка на торг.

#### Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,92	0,85	0,89	0,85	0,82
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласовано принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

3. **Отдельный вход.** Корректировка для Аналога №9 принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018», Лейфер, «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», стр. 223, таб. 119. Корректировка на торг принимается в размере – 13%.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах**  
Таблица 119

Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,85	0,81	0,89
2	Тамбов	0,85	0,81	0,90
3	Москва	0,87	0,82	0,91
4	Нижний Новгород	0,85	0,80	0,90
5	Хабаровск	0,85	0,80	0,89
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,85	0,80	0,90
8	Воронеж	0,85	0,81	0,89
9	Краснодар	0,84	0,78	0,89

4. *Этаж.* Корректировка на этаж для Аналогов №8, 9, 10 определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2067-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>.

## на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано: 17.01.2020 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположения, назначения, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальной рыночной информации за истинный квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов:</b>				
<b>Торговых помещений:</b>				
1.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,90	0,73
1.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
1.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
1.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,84
2.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,95
2.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	1,05
2.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,07	1,01
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,90	0,90
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,89	0,84
<b>Б. При аренде объектов:</b>				
<b>Торговых помещений:</b>				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,84	0,79
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,06	1,01
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,94	0,92
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,99	0,94
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,91	0,87

Для аналогов №9 и №10 рассчитывается корректировка путем соотношения объекта аналога к объекту оценки:

Таблица 42

Расчет корректировки на этаж для аналога №9 и №10.

Корректировка на 1 этаж	Корректировка Объект аналога	Расчет	Корректировка на этаж
1,00	1,05	1,00/1,05	0,95

8. *На отделку.* Так как у Аналога №8 в помещении евроремонт, то применена корректировка, которая определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2059-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>.



на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2020 г.)

Кoeffициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала **StatIelt** на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифровка, качественная покраска и побелка; или ГЛП, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпифровка поверхностей или ГЛП, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или легкие потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,24	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,17	1,10

Примечание:  
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Для аналога №8 рассчитывается корректировка путем соотношения объекта аналога к объекту оценки:

Таблица 43

Расчет корректировки на этаж для аналога №8.

Корректировка	Корректировка Объект аналога	Расчет	Корректировка на этаж
1,00	1,14	1,00/1,14	0,88

5. **Площадь.** Корректировка определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», на 1 января 2020 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2073-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2020 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,  
S – общая площадь объекта, кв.м.,  
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,  
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,21	0,618

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.  
S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.  
S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.  
n – коэффициент торможения.

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

**на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2020 года**

в результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	-0,21	0,618

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;  
S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, кв. м;  
S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м;  
n – коэффициент торможения.

01.01.2020

**Калькулятор расчета корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{251,8}{281} \right)^{-0,15} = 1,017$$

**Рисунок 56.**

Расчет корректировки на площадь аналога №9.

**на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2020 года**

в результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	-0,21	0,618

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;  
S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, кв. м;  
S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м;  
n – коэффициент торможения.

01.01.2020

**Калькулятор расчета корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{251,8}{422} \right)^{-0,15} = 1,081$$

**Рисунок 57.**

Расчет корректировки на площадь аналога №8.

**на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2020 года**

в результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	-0,21	0,618

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;  
S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, кв. м;  
S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м;  
n – коэффициент торможения.

01.01.2020

**Калькулятор расчета корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{251,8}{184} \right)^{-0,15} = 0,954$$

**Таблица 44**

Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект исследования	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Площадь, кв. м	251,8	281,0	422,00	184,0
Коэффициент корректировки		1,017	1,081	0,954
Корректировка на площадь, %		+1,7%	+8,1%	-4,6%

**6. Анализ полученных результатов.**

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

*Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

Где,

$\sigma$  – это среднее квадратичное отклонение

$\bar{X}$  – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n} \quad (2)$$

Где

$\sigma^2$  – это дисперсия признака

$X$  – показатель

$\bar{X}$  – это среднее арифметическое значений.

$n$  – количество значений.

**Таблица 45**

Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение ( $\sigma$ )	Коэффициент вариации ( $v$ )
Аналог №8	120 467	101 108	18 543	18%
Аналог №10	106 748			
Аналог №9	76 108			

Коэффициент вариации меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ck1 / (1/ck1+1/ck2+1/ck3)$ , где:

$ck1$  - сумма корректировок по аналогу №8

$ck2$  - сумма корректировок по аналогу №9 и т.д.

Таблица 46  
Расчет весов

Характеристика	Аналог №8	Аналог №10	Аналог №9
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	5,6627	7,6608	4,4255
Общая сумма баллов	17,7490		
Вес каждого аналога	0,3190	0,4316	0,2493

#### 6.4. Расчет рыночной стоимости доли права собственности

Объект оценки – стоимость доли (350/19551) в праве собственности нежилого помещения, которое является МОПом (место общего пользования), общей площадью 1846,2 кв. м, расположенное по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2.

Таблица 47  
Состав объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение в здании	Площадь, кв. м
1	Подвал 1	пом. I ком. 0-48	752,2
2	Подвал 2	пом. II ком. 1-7, 10, 11, 55, 56	692,6
3	Этаж 1	пом. III ком. 1-4, пом. IV ком. 1, 2, пом. V ком. 1, 2, пом. VII ком. 13, 13а, 15, 19, 25а, 37, 37а, 38, 44-47, пом. VIII ком. 1, 2	323,9
4	Этаж 2	пом. X ком. 21, 44, 45.	78,2

Изучив и проанализировав источники информации на таких сайтах как <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/moskva>, <https://statielt.ru/>, <https://rosreestr.ru/site/> Оценщик пришел к выводу, что МОП не имеет стоимости, так как рынок абсолютно не развит. Стоимость образуется при наличии спроса и предложений, при отсутствии как первого так и второго стоимость не образуется. Стоимость - денежное мерло ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка, т.е. свойство товара. Она формируется вне зависимости от того, существует ли ее измеритель в лице оценщика или нет, и осуществляется ли процесс оценки. Теория стоимости (как и теория оценки) выделяет следующие элементы, обуславливающие формирование стоимости для конкретного объекта:

1. Полезность;
2. Спрос (платежеспособный);
3. Ограниченность предложения (дефицитность);
4. Отчуждаемость прав (их передаваемость);
5. Охраноспособность права (для объектов интеллектуальной собственности).

Стоимость не формируется при отсутствии хотя бы одного из элементов пи 1-3 данного списка (а не только при отсутствии полезности объекта), при отсутствии же п.; - не создается стоимость рыночного типа. В контексте оценки требование о существовании возможности отчуждения объекта (возможности проведения сделки купли-продажи) присутствует только для стоимостей рыночного типа

Как видно, основой формирования стоимости любого объекта собственности является его полезность. Это ключевой критерий формирования стоимости любого имущества или прав на него. Процедуры, используемые в процессе оценки, имеют своей целью определение и количественную интерпретацию степени полезности оцениваемого объекта, которая выражается численным значением одного из видов оценочной стоимости. При этом стоит отметить. Что полезность – скорее относительное или сравнительное понятие, чем абсолютная характеристика, при этом «качественно и количественно определена во времени и пространстве. Для конкретного собственника полезность его объекта собственности может отличаться от его полезности с точки зрения рынка или иного конкретного субъекта. Даже для конкретного обладателя некой

недвижимости полезность может быть различной (в смысле реализации утилитарных, физических и физиологических или психологических потребностей собственника). Однако в рыночной экономике (и теории оценки) полезность объекта собственности рассматривается в первую очередь как его способность приносить доход. Объект обладает стоимостью, если может быть полезным реальному или потенциальному собственнику. Полезность бизнеса – это его способность приносить доход в конкретном месте и в течение конкретного периода времени. Чем больше полезность, тем выше величина его стоимости. В этом заключается принцип полезности. Этот принцип действует всегда, при определении любого вида стоимости и для любого собственника, будь то текущий, типичный или гипотетический собственник, или даже внешний инвестор. В отсутствие фактора полезности стоимость вообще не формируется, объект оценки (МОП) не может быть интересен ни одному из субъектов отношений собственности, а не являясь чьим либо имуществом (объектом собственности) или объектом иных имущественных прав, данный объект и не может быть объектом оценки.

МОП не имеют самостоятельной ликвидности и их стоимость включена в рыночную стоимость помещений. Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что стоимость доли в праве на МОП без основных помещений равняется 1 рублю без НДС.

## 6.5. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = k1 \times C_{\text{доход}} + k2 \times C_{\text{сравнит.}} + k3 \times C_{\text{затрат.}} \text{ где}$$

$C_{\text{доход.}}$ ,  $C_{\text{сравнит.}}$ ,  $C_{\text{затрат.}}$  - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$ ,  $k2$ ,  $k3$  - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:  $k1 + k2 + k3 = 1$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности. Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи.

Согласование не требуется, так как применен только один сравнительный подход.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен ниже в таблице.

Согласование результатов, полученных различными подходами, и определение итоговой рыночной стоимости представлены в таблице ниже.

**Таблица 48**

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость объектов оценки, с учетом НДС, руб., руб.		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м	Не применялся	20 882 000	Не применялся
Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м	Не применялся	55 052 000	Не применялся
Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б, общей площадью 2316,1 кв. м	Не применялся	45 303 000	Не применялся
Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для производства, по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Керамическая, д.3. Общей площадью 7348 кв. м, с кадастровым номером 50:50:020401:0048	Не применялся	28 069 000	Не применялся
Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5224	Не применялся	11 024 000	Не применялся
Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5120	Не применялся	26 055 000	Не применялся
Нежилое помещение, по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. Этаж №1, Подвал №1, Этаж №2, подвал №2. Общей площадью 1846,9 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003025:5145, общедолевая собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-446/3 от 08.07.2015, доля в праве 3350/19551	Не применялся	1 (без НДС)	Не применялся

## Глава 7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Гражданский Кодекс РФ.
3. Налоговый Кодекс РФ.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
6. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
7. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
8. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
9. «Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» №№1-4, утвержденные Советом НП «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года», № 101/2015 от 13 октября 2015 года.
10. Сайт Минэкономразвития России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)
11. «Справочника оценщика недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер, Нижний Новгород.
12. «Справочник оценщика недвижимости-2018», «Земельные участки часть 1 и 2», Лейфер, Нижний Новгород
13. «Справочник оценщика недвижимости-2018», Лейфер, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».
14. Данные «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт».
15. Прочие Интернет-ресурсы.

## Перечень приложений

№ Приложения	Наименование
Приложение №1	Фото и документы от заказчика
Приложение №2	Аналоги для расчета объектов оценки
Приложение №3	Документы оценщика



## ПРИЛОЖЕНИЯ

*Фотографии объектов оценки*

**ЗДАНИЯ**



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м

Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м

Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон

Московская область, город Балашиха, микрорайон

Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м



Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м



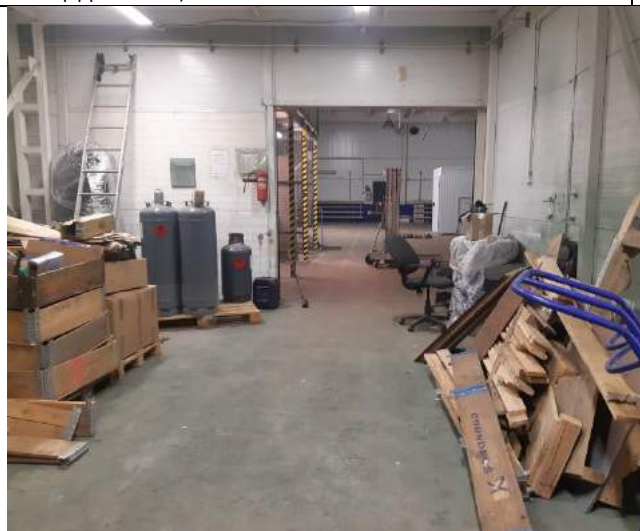
Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м

Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей  
площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей  
площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей  
площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей  
площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей  
площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4, общей  
площадью 1067,6 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



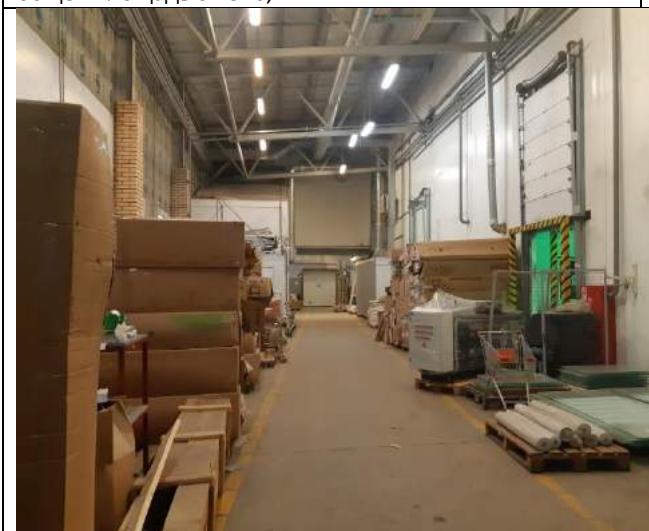
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



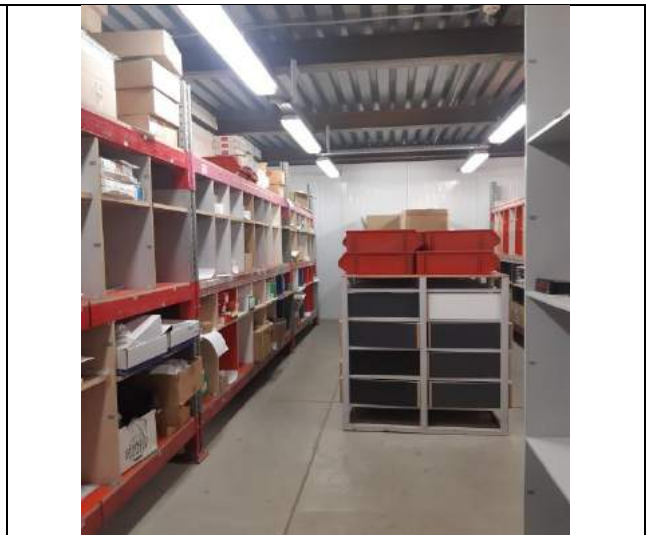
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



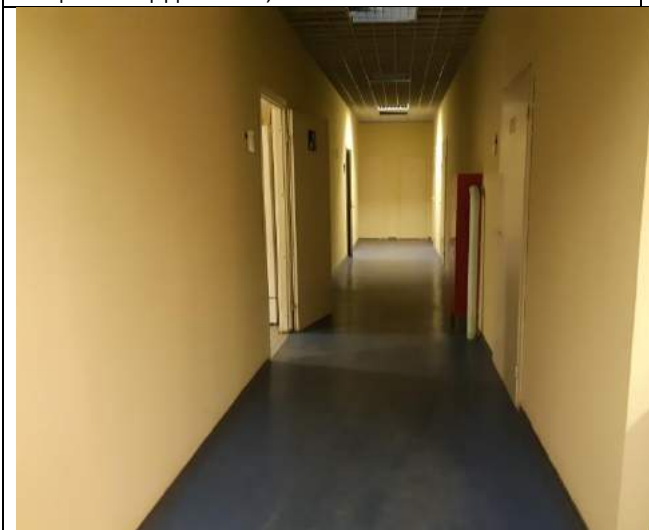
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



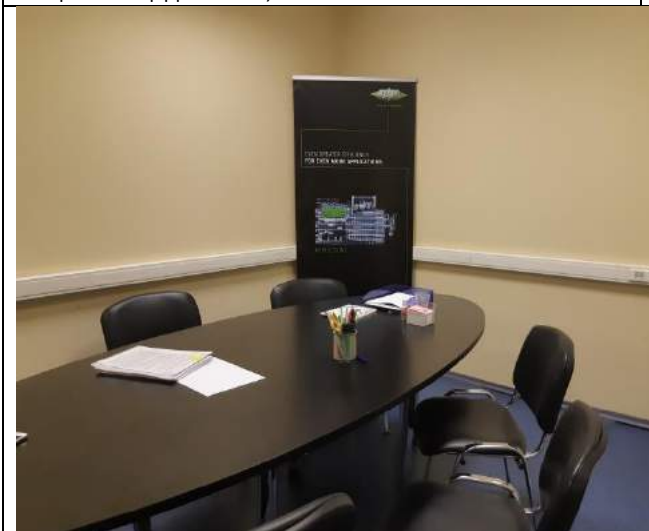
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



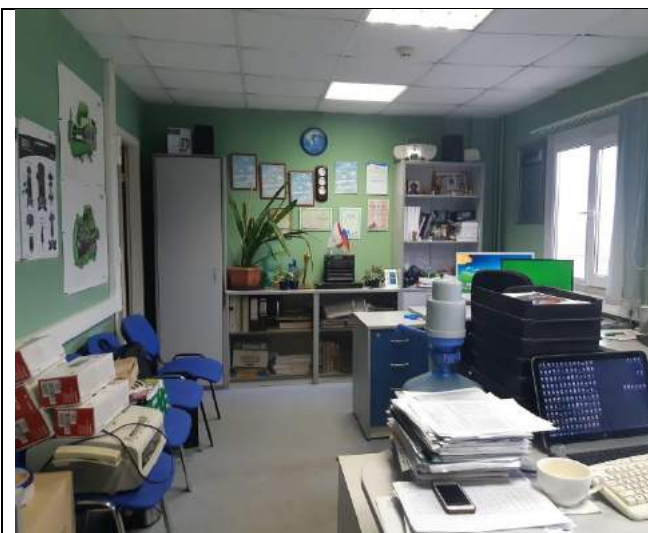
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м

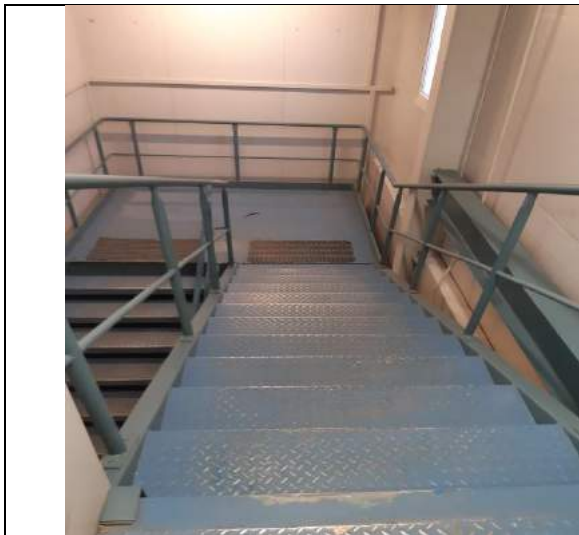


Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м

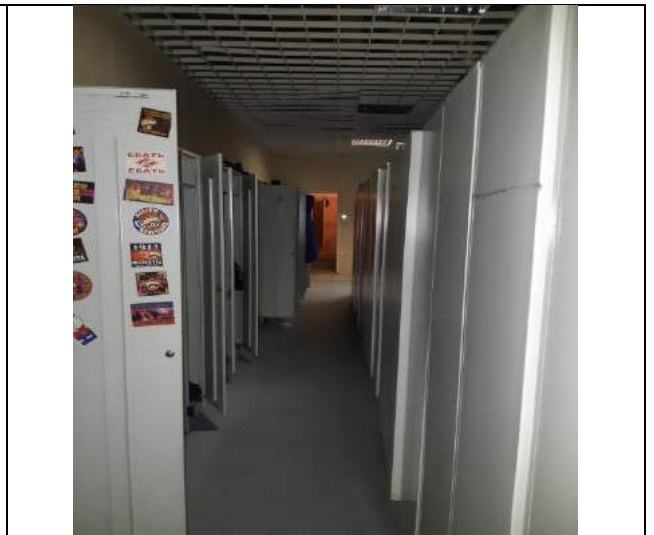


Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м





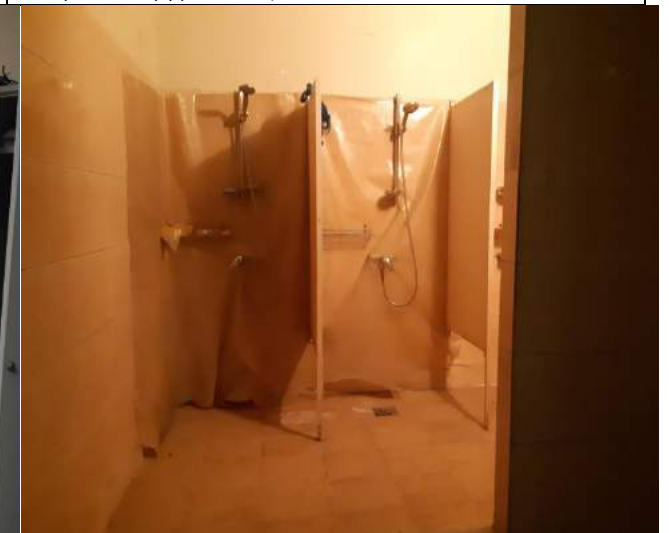
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



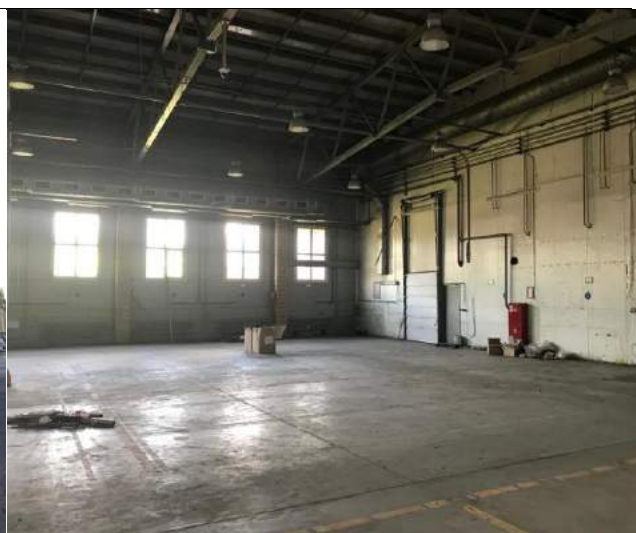
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



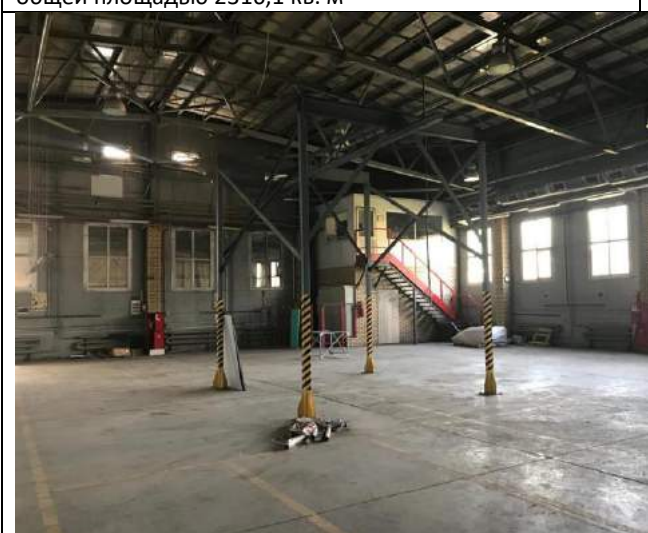
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



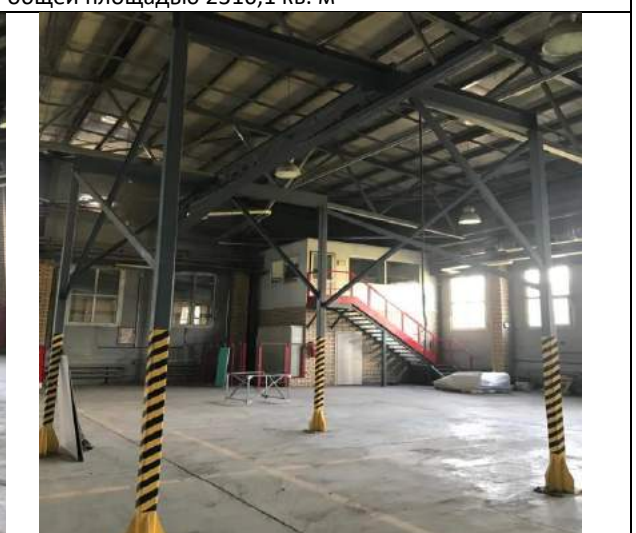
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



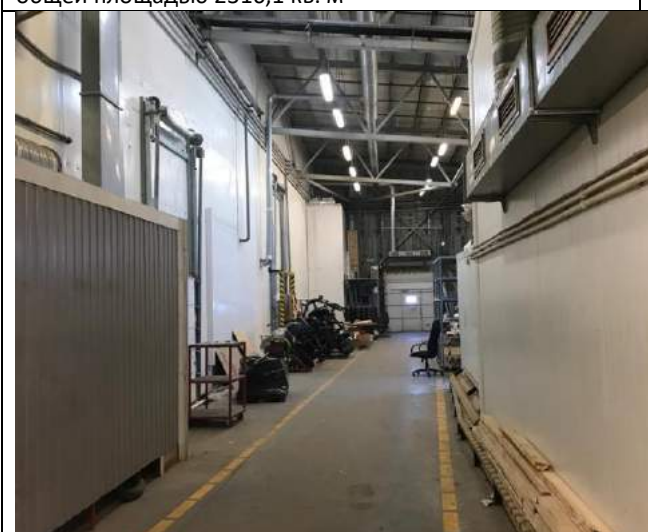
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



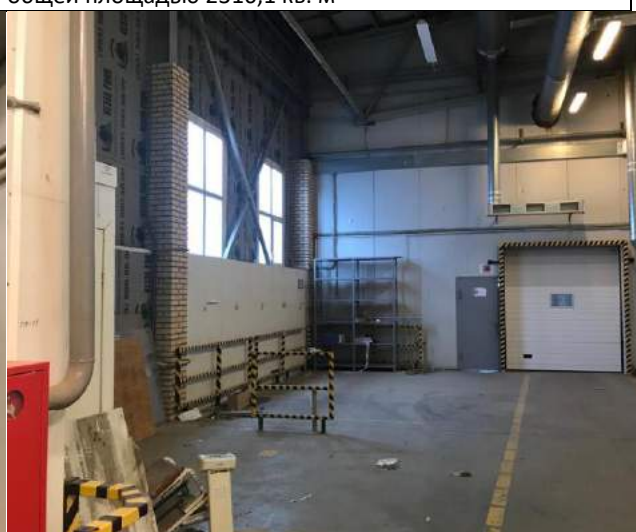
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



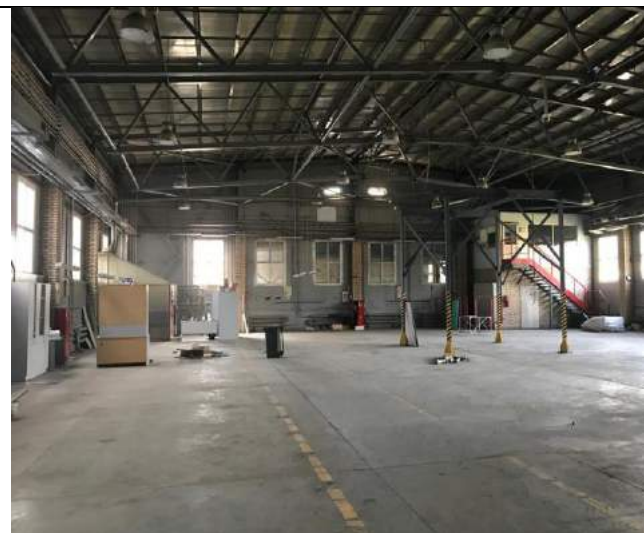
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



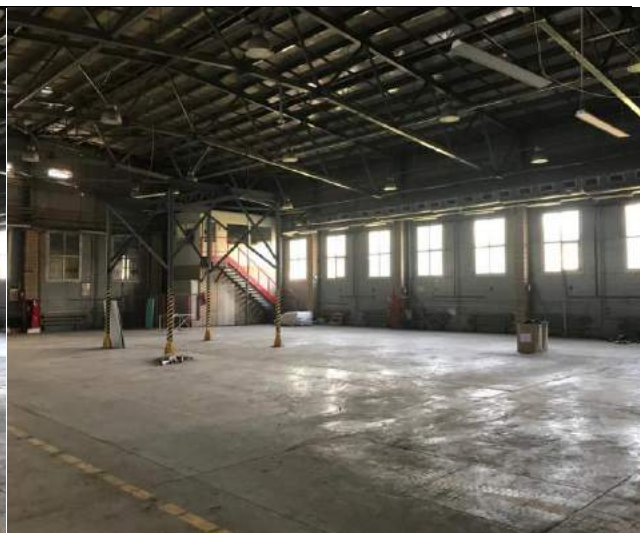
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, Литер Б,  
общей площадью 2316,1 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



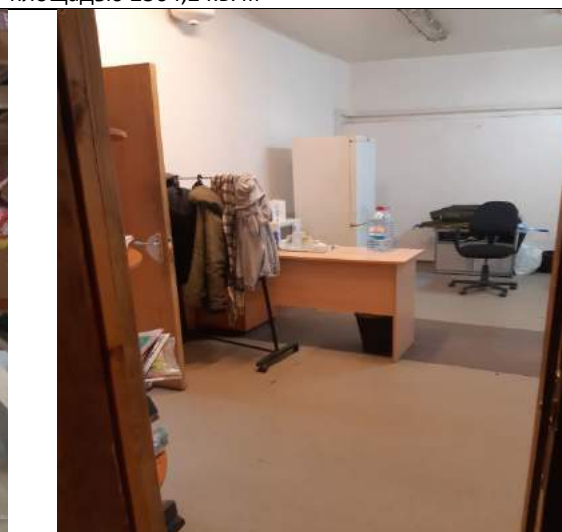
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



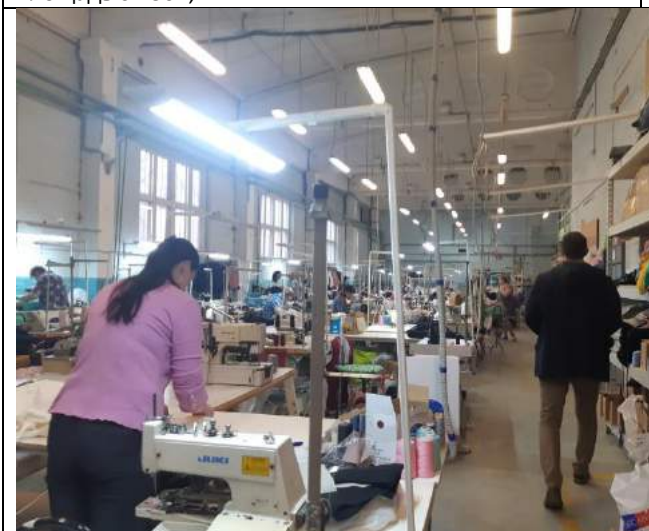
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



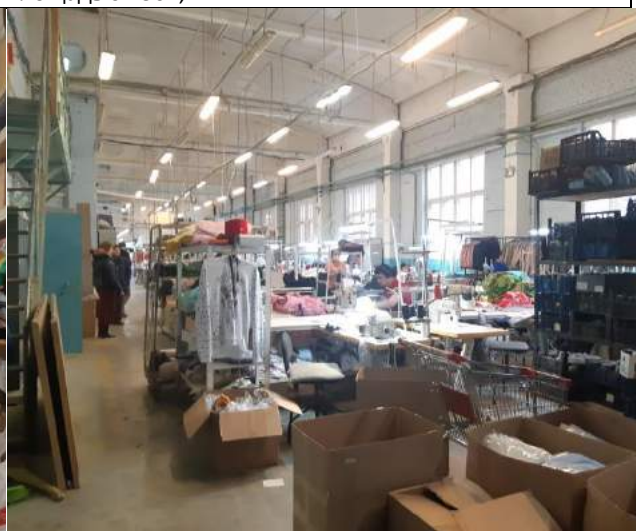
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м





Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



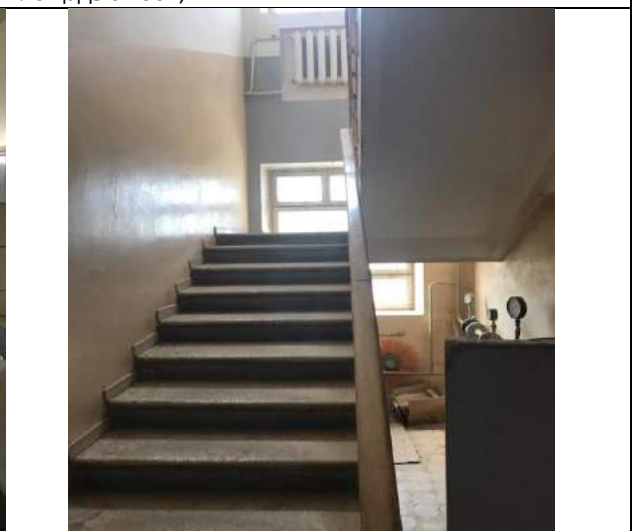
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



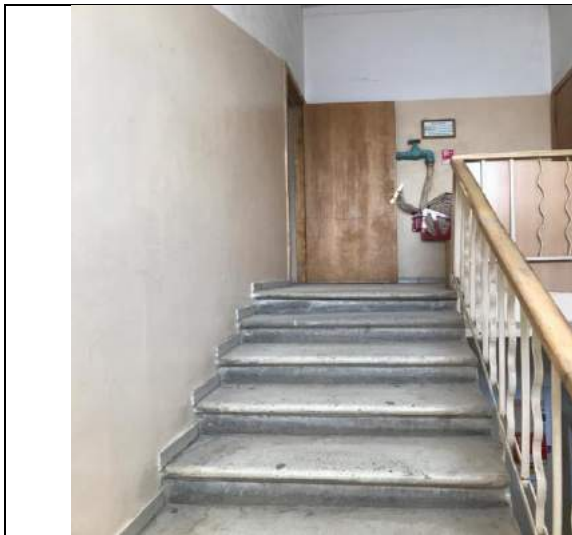
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



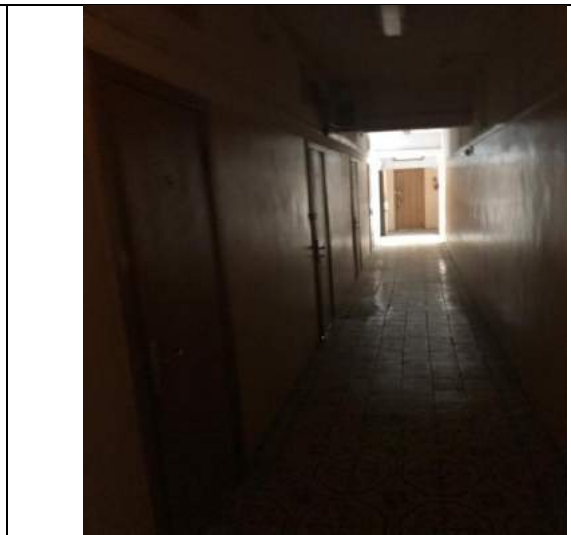
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



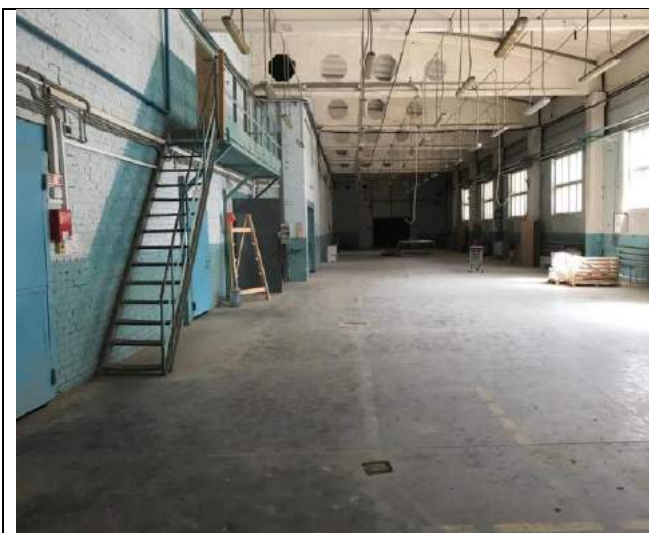
Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



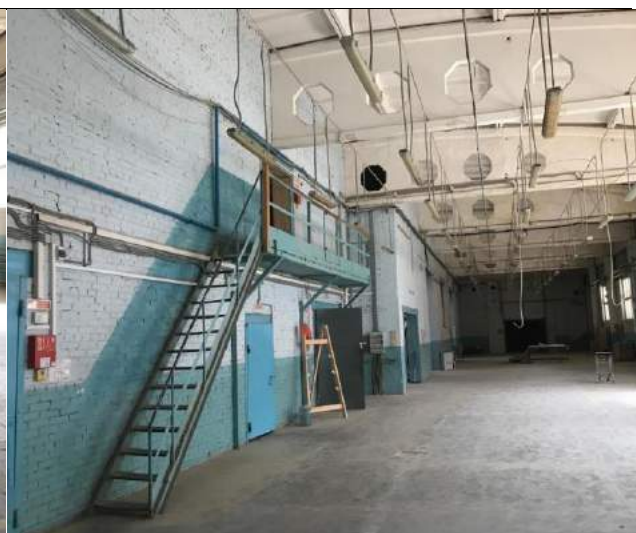
Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



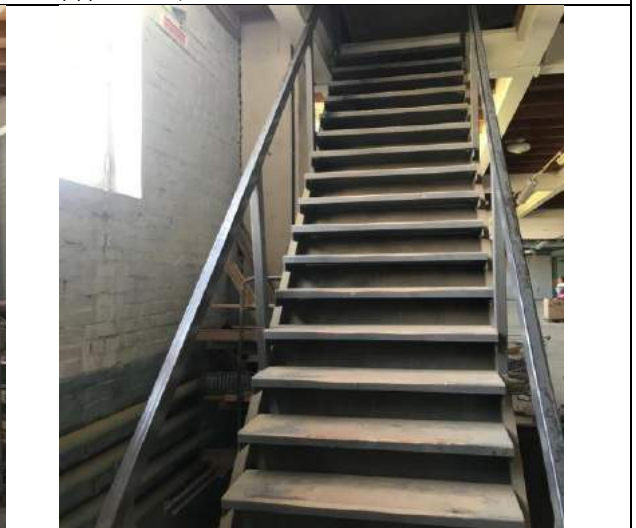
Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



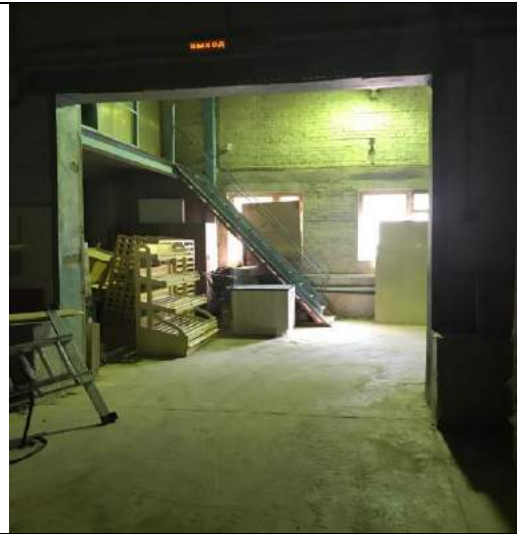
Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м

Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



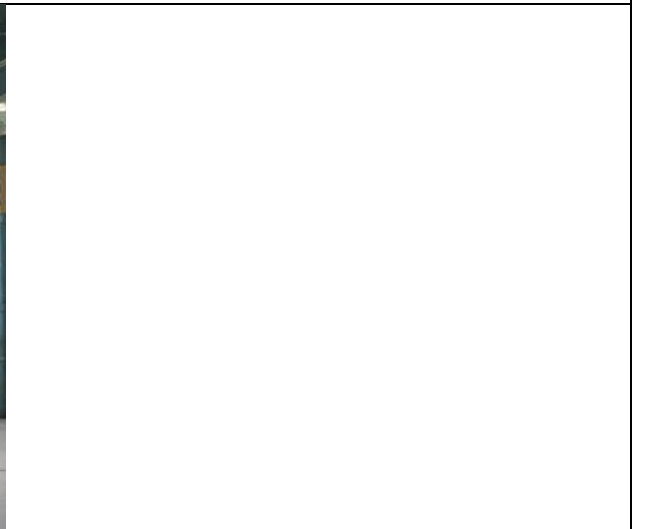
Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м

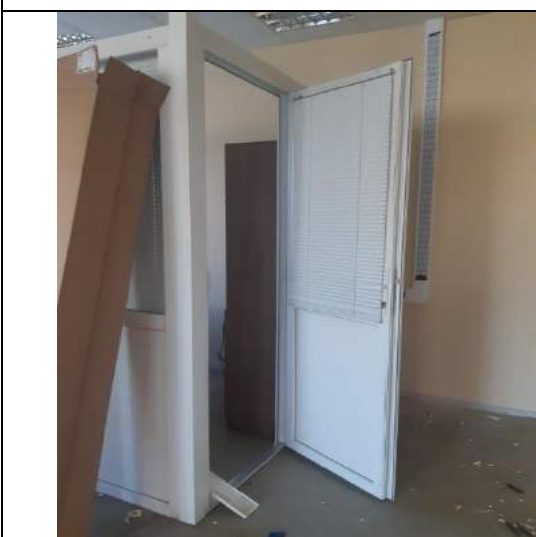


Московская область, город Балашиха, микрорайон  
Керамик, улица Керамическая, д.3, Литера Б,Б1, общей  
площадью 2364,2 кв. м



**ПОМЕЩЕНИЯ**





107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м

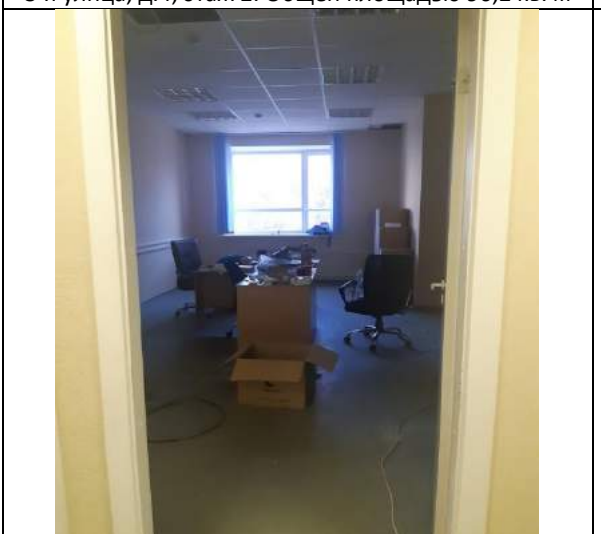
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м



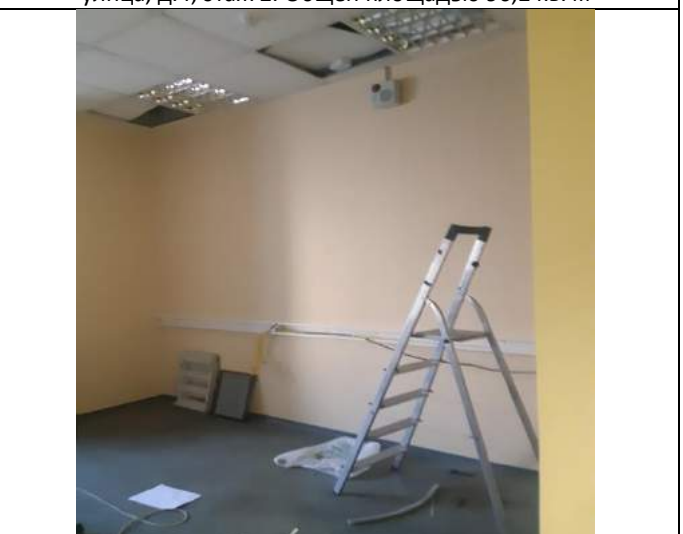
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м



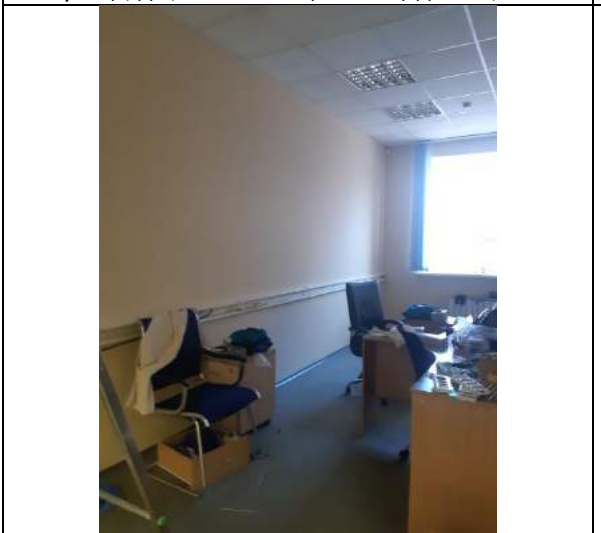
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м





107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м



7

107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м






107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 96,2 кв. м

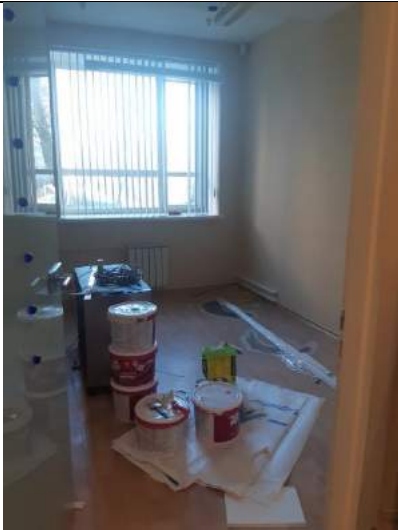
	
<p>107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м</p>	<p>107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м</p>
	
<p>107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м</p>	<p>107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м</p>
	
<p>107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м</p>	<p>107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м</p>



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



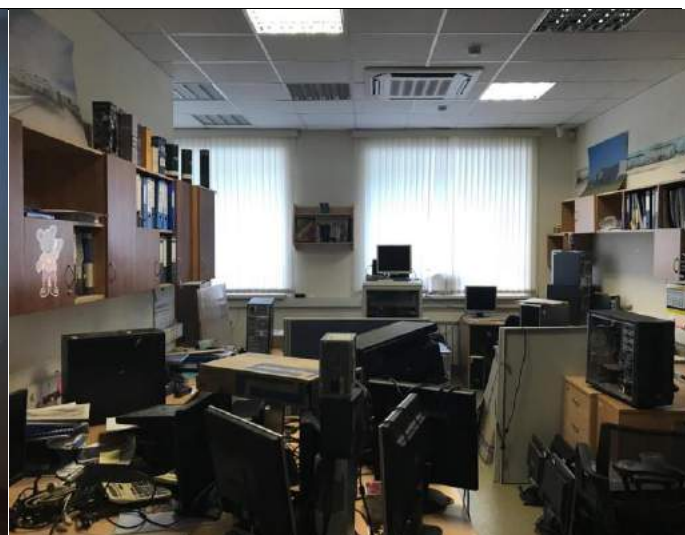
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



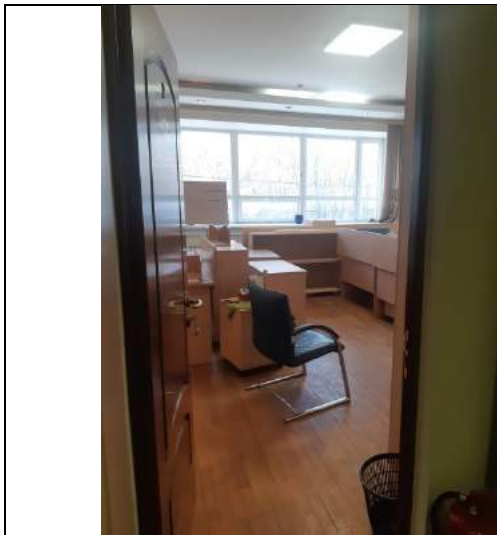
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



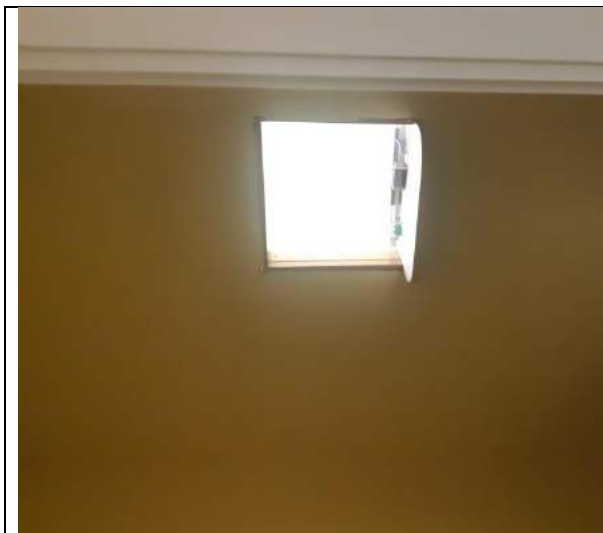
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



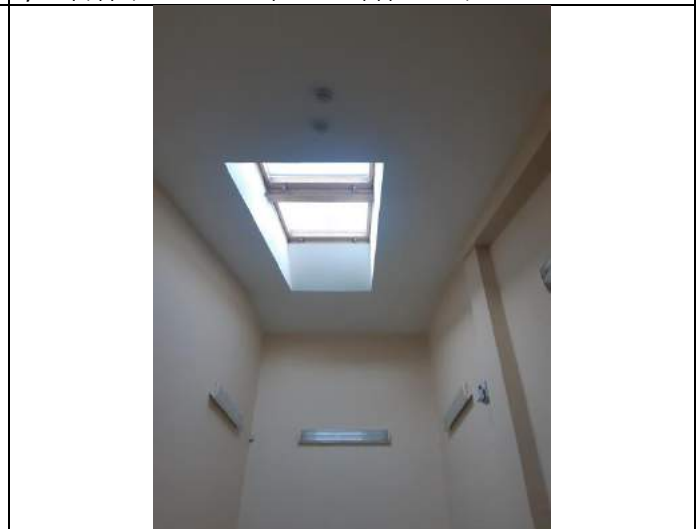
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м

107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м

107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м

107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



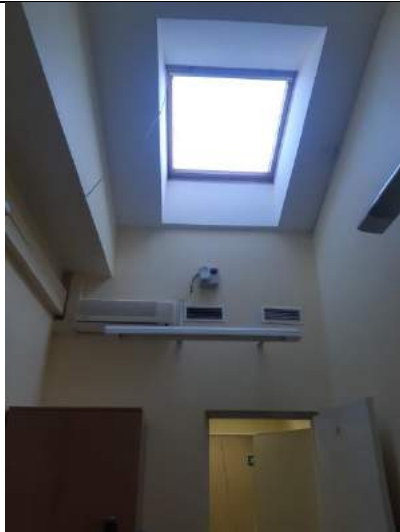
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м





107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



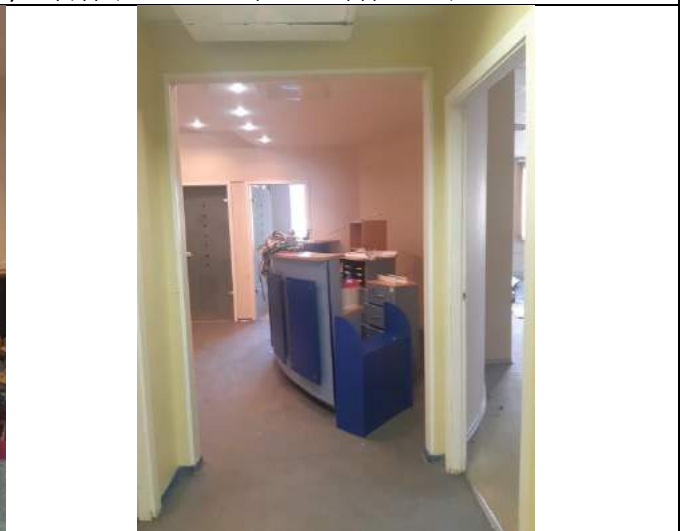
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



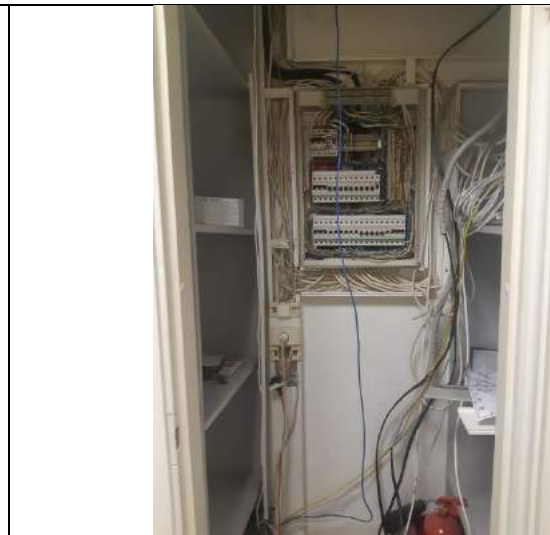
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



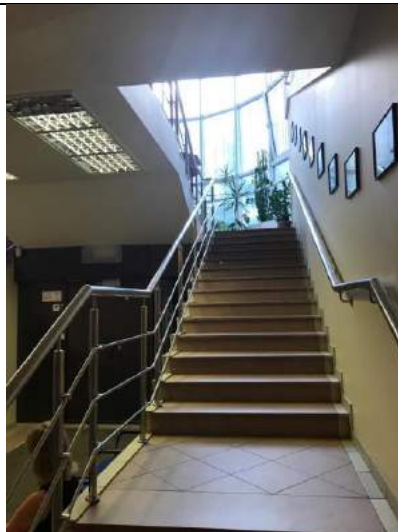
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



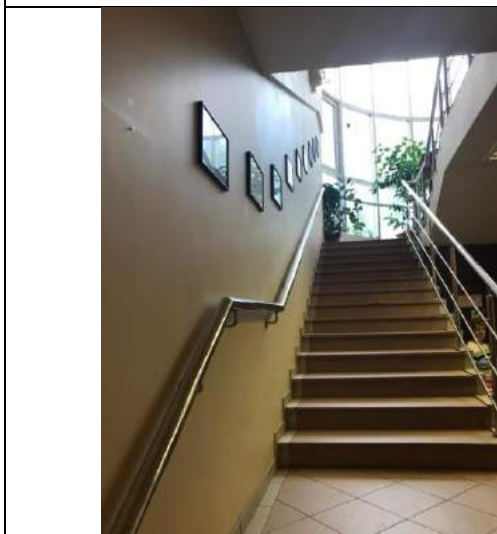
107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2. Общей площадью 251,8 кв. м



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. МОП



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. МОП



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. МОП



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова  
3-я улица, д.4. МОП



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я  
улица, д.4. МОП



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова  
3-я улица, д.4. МОП



107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я  
улица, д.4. МОП

# КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

ООО «МАГ-ДИЗАЙН»

ОГРН 1027739381746, ИНН 7736197750

115093, г. Москва, Подольское шоссе, дом 3, комната 26

## СЕДЛЯР ВЛАДИСЛАВ НИКОЛАЕВИЧ

Решение Арбитражного суда города Москвы от 18.12.2019 года по делу № А40-170292/2019

Адрес для направления корреспонденции: 119017, г. Москва, а/я 28

### ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Дмитрий Альбертович!

На ваш запрос сообщаем, что у ООО «МАГ-ДИЗАЙН» имеются следующее имущество, являющееся предметом залога:

Таблица 1

Характеристики земельного участка

№ п/п	Наименование объекта оценки, разрешенное использование	Кадастровый номер	Права	Площадь, кв. м	Объекты недвижимости, расположенные в границах земельного участка		Физическое состояние, признаки износа, устаревания. Текущее использование.
					№ п/п	Наименование объекта оценки, адрес	
1	Право аренды земельного участка, с разрешенным использованием для производства	50:50:020401:48	Аренда, согласно договору аренды № 1739 от 03.05.2005г. на период с 01.01.2005г. до 31.12.2053г.	7348	1	Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, дом 2, корпус 4, общей площадью 1067,6 кв. м.	В соответствии со ст.11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «...земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами...», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется – оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, по участку проходят все виды инженерной коммуникации
					2	Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3, общей площадью 2364,2 кв. м.	
					3	Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4, общей площадью 2316,1 кв. м.	

**Таблица 2**  
Характеристики зданий

№ п/п	Наименование объекта оценки, адрес	Кадастровый номер	Год постройки	Площадь, кв. м	Материал несущих (основных) конструкций	Физическое состояние, признаки износа, устаревания. Текущее использование.
2	Нежилое здание, назначение материальный склад (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, корпус 4	50:50:0020311:21	2007	1067,6	Фундамент монолитный ж/б, стеновые трехслойные сэндвич-панели с утеплителем, колонны металлические, полы бетонные	Объект эксплуатируется как складское помещение. Качество материала удовлетворительное, отклонений от вертикали и горизонтали нет. Износ соответствует нормативному, признаков ускоренного износа – нет. Коммуникации в рабочем состоянии. Состояние удовлетворительное.
3	Нежилое здание, назначение производственный цех (кирпич), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.3	50:50:0020401:69	2007	2364,2	Фундамент – ленточный, стены кирпич, перекрытия ж/б плиты, пол бетонный, кровля рулонная	Объект частично эксплуатируется под производственный цех. Качество материала удовлетворительное, отклонений от вертикали и горизонтали нет. Износ соответствует нормативному, признаков ускоренного износа – нет. Коммуникации в рабочем состоянии. Состояние удовлетворительное.
4	Нежилое здание, назначение цех по производству холодильного оборудования (сэндвич-панели), по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Керамик, улица Керамическая, д.2, строение 4	50:50:0020311:20	2007	2316,1	Фундамент монолитный ж/б, стеновые трехслойные сэндвич-панели с утеплителем, колонны металлические, полы бетонные	Объект частично эксплуатируется под производственный цех. Качество материала удовлетворительное, отклонений от вертикали и горизонтали нет. Износ соответствует нормативному, признаков ускоренного износа – нет. Коммуникации в рабочем состоянии. Состояние удовлетворительное.

**Таблица 3**  
Характеристики помещений

№ п/п	Наименование объекта оценки, адрес	Кадастровый номер	Функциональное назначение	Год постройки	Площадь, кв. м	Физическое состояние, признаки износа, устаревания. Текущее использование.
5	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д. 4, этаж 2	77:03:0003025:5224	офисное	2002	96,2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные или паркетные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества).
6	Нежилое помещение по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4, этаж 2	77:03:0003025:5120	офисное	2002	251,8	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные или паркетные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества).
7	Нежилое помещение, по адресу: 107076 г. Москва, р-н Преображенское, Бухвостова 3-я улица, д.4. Этаж №1, Подвал №1, Этаж №2, подвал №2. Общедолевая собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-446/3 от 08.07.2015, доля в праве 3350/19551.	77:03:0003025:5145	Офисное, места общественного пользования	2002	1846,9	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные или паркетные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества).

**Конкурсный управляющий  
ООО «МАГ-ДИЗАЙН»**



**Седляр В.Н.**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА"  
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>26.08.2019</b> № <b>50/015/003/2019-9804</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>50:50:0020311:20</b>
Номер кадастрового квартала:	<b>50:50:0020401</b>
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>09.07.2012</b>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: <b>037:015-6409</b>
Адрес:	Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Керамическая, д 2, строен 4
Площадь, м²:	2316.1
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Цех по производству холодильного оборудования
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007
Год завершения строительства:	2007
Кадастровая стоимость, руб.:	28041611.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:50:0020401:48
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:50:0020311:44, 50:50:0020311:45
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Седляр Владислав Николаевич
<b>ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ</b>	<b>Лексина М. А.</b>
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
26.08.2019	№ 50/015/003/2019-9804		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:50:0020311:20	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Маг-Дизайн", ИНН: 7736197750, ОГРН: 1027739381746	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-50/027/2007-019 от 27.09.2007	
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	11.10.2018
	номер государственной регистрации:	50:50:0020311:20-50/050/2018-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.10.2018 по 24.10.2021
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 25.09.2018 №2/И-075
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	26.02.2019
	номер государственной регистрации:	50:50:0020311:20-50/015/2019-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 13.12.2021
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, почтовый адрес: г.Москва, ул.Ак. Вавилова, д.19
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 08.02.2019 №2/И-4482

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Лескина М. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
26.08.2019 № 50/015/003/2019-9804		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:50:0020311:20	

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	01.03.2019
	номер государственной регистрации:	50:50:0020311:20-50/015/2019-15
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.03.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 08.02.2019 №2/И-4845
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Лексина М. А.
(подпись)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

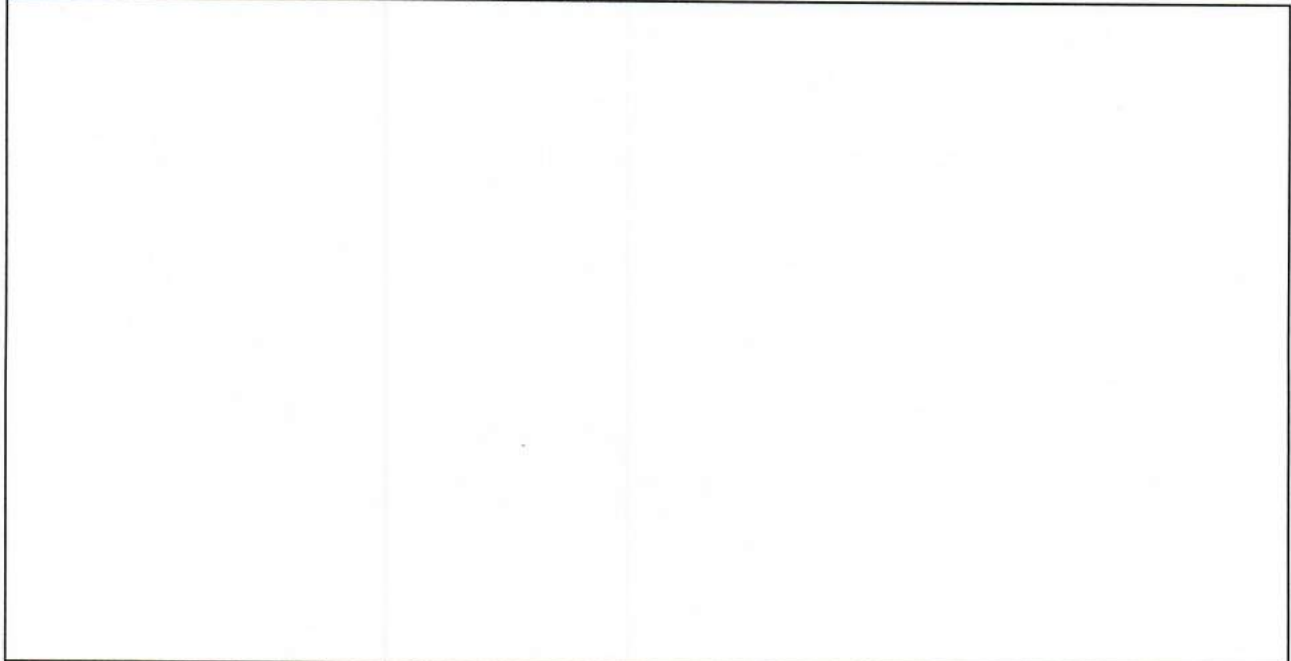
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.08.2019 № 50/015/003/2019-9804				
Кадастровый номер:			50:50:0020311:20	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Лексина М. А.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА"  
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>26.08.2019 № 50/015/003/2019-9800</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>50:50:0020401:69</b>
Номер кадастрового квартала:	50:50:0020401
Дата присвоения кадастрового номера:	09.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 037:015-4495
Адрес:	Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Керамическая, д 3
Площадь, м²:	2364.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	производственный цех
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1964
Кадастровая стоимость, руб.:	18194757.43
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:50:0020401:48
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:50:0020401:203, 50:50:0020401:204
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Седляр Владислав Николаевич

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Лексина М. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Здание</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
<b>26.08.2019 № 50/015/003/2019-9800</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:50:0020401:69</b>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Маг-Дизайн", ИНН: 7736197750, ОГРН: 1027739381746
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-01/50-17/2002-667.01 от 25.12.2002
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 11.10.2018
	номер государственной регистрации: 50:50:0020401:69-50/050/2018-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 11.10.2018 по 24.10.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 25.09.2018 №2/И-075
4.1.2.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 26.02.2019
	номер государственной регистрации: 50:50:0020401:69-50/015/2019-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 13.12.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, почтовый адрес: г.Москва, ул.Ак. Вавилова, д.19
	основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 08.02.2019 №2/И-4482

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Лексия М. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>26.08.2019 № 50/015/003/2019-9800</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:50:0020401:69</b>	

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	01.03.2019
	номер государственной регистрации:	50:50:0020401:69-50/015/2019-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.03.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 08.02.2019 №2/И-4845
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

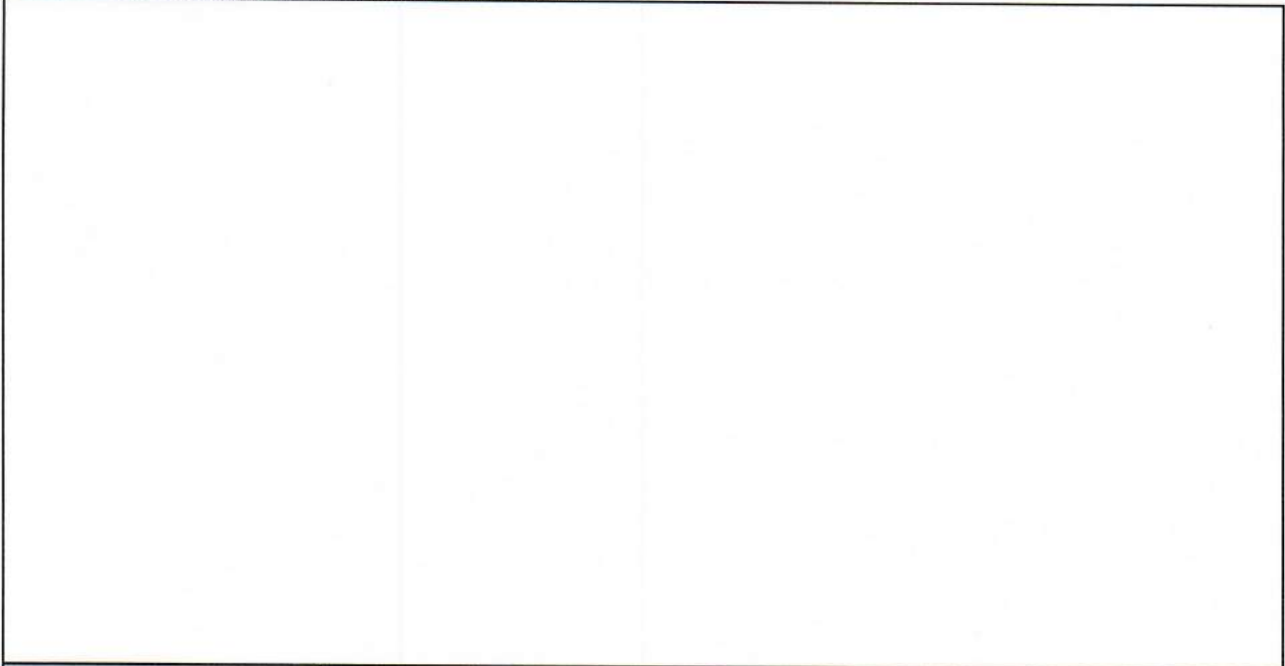
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Лексина М. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
26.08.2019 № 50/015/003/2019-9800		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:50:0020401:69	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Лексина М. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>27.08.2019 № 77/100/078/2019-27895</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>77:03:0003025:5120</b>
Номер кадастрового квартала:	77:03:0003025
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1459/4 (02402248-0010)
Адрес:	107076 Москва, р-н Преображенское, ул Бухвостова 3-я, д 4
Площадь, м <sup>2</sup> :	251.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	28510173.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0003025:1022
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Расположение в строении: этаж 2: пом X ком. 1,2,5-16,16а,16б,19,20,22
Получатель выписки:	Седляр Владислав Николаевич
<b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</b>	
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small> Дегтярева А. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 2  
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
<b>27.08.2019 № 77/100/078/2019-27895</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:03:0003025:5120</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Маг-Дизайн", ИНН: 7736197750, ОГРН: 1027739381746
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-03/082/2007-629 от 10.01.2008
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	19.04.2018	
	номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5120-77/003/2018-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.01.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
4.	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 03.04.2018 №1/И-403; Договор о предоставлении банковских гарантий от 31.01.2018 №403	
	вид:	Ипотека	
4.1.2.	дата государственной регистрации:	08.06.2018	
	номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5120-77/003/2018-17	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.03.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 22.05.2018 №1/И-4845; Договор об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными процентными ставками от 21.03.2018 №4845; Дополнительное соглашение (к договору об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными процентными ставкам от 21.03.2018 №4845) от 11.05.2018 №1	

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Дегтярева А. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
27.08.2019 № 77/100/078/2019-27895		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:03:0003025:5120	

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	13.09.2018
	номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5120-77/003/2018-18
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.07.2018 по 24.10.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 29.08.2018 №1/И-075; Договор о предоставлении банковской гарантии от 09.07.2018 №075
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	28.03.2019
	номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5120-77/003/2019-24
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до исполнения основного обязательства (13.12.2018)
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 08.02.2019 №1/И-4482; Договор об овердрафтном кредите от 18.12.2017 №4482	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Дегтярева А. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 5  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>5</b>	Всего листов раздела <b>5</b> :	Всего разделов:
<b>27.08.2019</b>	№ <b>77/100/078/2019-27895</b>		
Кадастровый номер:		<b>77:03:0003025:5120</b>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

<b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</b>		<b>Дегтярева А. А.</b>
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 5  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

<b>Помещение</b>			
<small>(№1 объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>5</b>	Всего листов раздела <b>5</b> :	Всего разделов: _____
<b>27.08.2019 № 77/100/078/2019-27895</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:03:0003025:5120</b>	

Номер этажа (этажей): **Этаж № 2**

Масштаб 1:	<b>428</b>
------------	------------

<b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</b>	<b>Дегтярева А. А.</b>
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 26.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 27.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.08.2019 № 99/2019/280541815</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:03:0003025:5224</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0003025
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77-77-03/082/2007-636, 1459/4, 77:03:0003025:5119
Адрес:	107076 , р-н Преображенское, ул Бухвостова 3-я, д 4
Площадь:	96.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	11504193.4

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __
27.08.2019 № 99/2019/280541815			Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		77:03:0003025:5224	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0003025:1022
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Сверчкова Любовь Анатольевна №77-13-355
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __
Всего листов выписки: __		
<b>27.08.2019 № 99/2019/280541815</b>		
Кадастровый номер:		<b>77:03:0003025:5224</b>
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Расположение в строении: этаж 2: пом. X (ком. 3,4,4а,17,18) Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Власов Константин Александрович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
27.08.2019 № 99/2019/280541815		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		77:03:0003025:5224
1. Правообладатель (правообладатели):		Общество с ограниченной ответственностью "Маг-Дизайн", ИНН: 7736197750
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-351/2 от 30.06.2015
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	19.04.2018
	номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5224-77/003/2018-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.01.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 03.04.2018 №1/И-403; Договор о предоставлении банковских гарантий от 31.01.2018 №403
3.1.2.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	28.03.2019
	номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5224-77/003/2019-23
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до исполнения основного обязательства (13.12.2018)
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от



08.02.2019  
№1/И-4482;  
Договор  
об  
овердрафтном  
кредите  
от  
18.12.2017  
№4482

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
27.08.2019 № 99/2019/280541815		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:03:0003025:5224	
3.		вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	08.06.2018
		номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5224-77/003/2018-16
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.03.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
3.1.3.		основание государственной регистрации:	<p>Договор последующей ипотеки от 22.05.2018 №1/И-4845;</p> <p>Договор об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными процентными ставками от 21.03.2018 №4845;</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными процентными ставкам от 21.03.2018 №4845) от 11.05.2018 №1</p>
3.1.4.		вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	13.09.2018
		номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5224-77/003/2018-17
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.07.2018 по 24.10.2018
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк

		России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 29.08.2018 №1/И-075; Договор о предоставлении банковской гарантии от 09.07.2018 №075
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 26.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>27.08.2019 № 77/100/078/2019-27894</b>	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>77:03:0003025:5145</b>
Номер кадастрового квартала:	77:03:0003025
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	107076 Москва, р-н Преображенское, ул Бухвостова 3-я, д 4
Площадь, м²:	1846.9
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Подвал № 1, Этаж № 2, Подвал № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	186737140.90
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0003025:1022
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	подвал 1: пом.I ком.40-48, подвал 2: пом.II ком.1-7,10,11,55,56, <b>этаж 1:</b> пом.III ком.1-4, пом.IV ком.1,2, пом.V ком.1,2, пом.VII ком.13,13а,15,19,25а,37,37а,38,44-47, пом.VIII ком.1,2, <b>этаж 2:</b> пом.X ком.21,44,45
Получатель выписки:	Седляр Владислав Николаевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	Непомнящая Д. И. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
<b>27.08.2019 № 77/100/078/2019-27894</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:03:0003025:5145</b>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Овчинников Дмитрий Юрьевич, дата рождения: 10.10.1971, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 001-436-198 99, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 06 № 581851, выдан 22.07.2004 ОВД ВОЙКОВСКОГО Р-НА ГОР.МОСКВЫ
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-03/082/2007-774 от 11.01.2008, доля в праве 2223/19551
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Чикин Михаил Борисович, дата рождения: 06.05.1964, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 019-117-912 40, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 00 № 700688, выдан 24.08.2001 ОВД "САВЕЛОВСКИЙ" Г.МОСКВЫ
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Общая долевая собственность, № 77-77-03/082/2007-774 от 11.01.2008, доля в праве 1861/19551
3. Документы-основания:	3.2.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Ишков Игорь Владимирович, дата рождения: 15.10.1964, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 019-117-913 41, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 01 № 874514, выдан 11.03.2002 ОВД "ЛЕФОРТОВО" Г.МОСКВЫ
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	Общая долевая собственность, № 77-77-03/082/2007-774 от 11.01.2008, доля в праве 2423/19551
3. Документы-основания:	3.3.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4.	Общество с ограниченной ответственностью "Принт Мейкер Студия", ИНН: 7716203903, ОГРН: 1027700270355
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4.	Общая долевая собственность, № 77-77-03/082/2007-774 от 11.01.2008, доля в праве 513/19551
3. Документы-основания:	3.4.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Общество с ограниченной ответственностью "Бевалекс", ИНН: 7703295569, ОГРН: 1037700076974
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5.	Общая долевая собственность, № 77-77-03/082/2007-774 от 11.01.2008, доля в праве 1457/19551
3. Документы-основания:	3.5.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.6.	Общество с ограниченной ответственностью "ИНФОТЕКС", ИНН: 7701129742, ОГРН: 1027700508263
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6.	Общая долевая собственность, № 77-77-03/082/2007-774 от 11.01.2008, доля в праве 1337/19551
3. Документы-основания:	3.6.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.7.	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНИКА", ИНН: 8904004719, ОГРН: 1028900622354
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7.	Общая долевая собственность, № 77-77-03/082/2007-774 от 11.01.2008, доля в праве 1522/19551
3. Документы-основания:	3.7.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.8.	Общество с ограниченной ответственностью "Мегатакс", ИНН: 7703035828, ОГРН: 1027739410027
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8.	Общая долевая собственность, № 77-77-03/082/2007-774 от 11.01.2008, доля в праве 265/19551
3. Документы-основания:	3.8.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.9.	Общество с ограниченной ответственностью "Менеджмент и Консалтинг Групп 2002", ИНН: 7716212746, ОГРН: 1027700281950
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.9.	Общая долевая собственность, № 77-77-03/059/2008-201 от 02.09.2008, доля в праве 1594/19551
3. Документы-основания:	3.9.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.10.	Общество с ограниченной ответственностью "Мар-Дизайн", ИНН: 7736197750, ОГРН: 1027739381746
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.10.	Общая долевая собственность, № 77-77/003-77/003/027/2015-446/3 от 08.07.2015, доля в праве 3350/19551
3. Документы-основания:	3.10.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.11.	Зангиева Ольга Таймуразовна, дата рождения: 27.01.1978, место рождения: гор. Краснодар, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 107-792-179 78, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 03 04 № 834423, выдан 22.09.2003 Управлением внутренних дел Центрального округа города Краснодара Краснодарского края, код подразделения 232-005
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.11.	Общая долевая собственность, № 77-77/003-77/003/089/2016-2497/2 от 18.10.2016, доля в праве 734/19551

3. Документы-основания:	3.11. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.12. Пантелишина Людмила Алексеевна, дата рождения: 24.09.1952, место рождения: ст.Крыловская Ленинградского р-на Краснодарского края, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 028-506-046 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 04 № 571494, выдан 26.11.2003 ОВД Железнодорожного района города Ростова-на-Дону, код подразделения 612-004
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.12. Общая долевая собственность, № 77:03:0003025:5145-77/003/2018-1 от 14.06.2018, доля в праве 399/19551
3. Документы-основания:	3.12. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.13. Акционерное общество "ДЕЖАВИО", ИНН: 9705076534, ОГРН: 1167746897196
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.13. Общая долевая собственность, № 77:03:0003025:5145-77/003/2019-4 от 05.07.2019, доля в праве 1873/19551
3. Документы-основания:	3.13. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>		Непомнящая Д. И. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--	--

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>5</b>	Всего листов раздела <b>5</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>27.08.2019 № 77/100/078/2019-27894</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:03:0003025:5145</b>	

Номер этажа (этажей): **Этаж № 1**

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

<b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</b>	<b>Непомнящая Д. И.</b>
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>5</b>	Всего листов раздела <b>5</b> :	Всего листов выписки:
<b>27.08.2019</b>	№ <b>77/100/078/2019-27894</b>		
Кадастровый номер:		<b>77:03:0003025:5145</b>	

Номер этажа (этажей): Подвал № 1

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

<b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</b>		<b>Непомнящая Д. И.</b>
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>5</b>	Всего листов раздела <b>5</b> : _____	Всего разделов: _____
27.08.2019 № 77/100/078/2019-27894		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:03:0003025:5145	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Непомнящая Д. И. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	------------------------------	--

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>5</b>	Всего листов раздела <b>5</b> : _____	Всего разделов: _____
27.08.2019 № 77/100/078/2019-27894		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:03:0003025:5145	

Номер этажа (этажей): Подвал № 2

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

<b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</b> <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Непомнящая Д. И. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	------------------------------	--

М.П.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 26.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>26.08.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
№ <u>50/015/003/2019-9801</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<u>50:50:0020311:21</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>50:50:0020401</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>09.07.2012</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: <u>037:015-6409</u>
Адрес:	Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Керамическая, д 2, корп 4
Площадь, м²:	1067.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Материальный склад
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	8243521.29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:50:0020401:48
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:50:0020311:46
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Седляр Владислав Николаевич

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Лексина М. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--------------------------	---

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
<b>26.08.2019 № 50/015/003/2019-9801</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:50:0020311:21</b>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Маг-Дизайн", ИНН: 7736197750, ОГРН: 1027739381746	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-50/027/2007-064 от 27.09.2007	
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
4.1.1.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	11.10.2018
	номер государственной регистрации:	50:50:0020311:21-50/050/2018-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.10.2018 по 24.10.2021
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 25.09.2018 №2/И-075
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	26.02.2019
	номер государственной регистрации:	50:50:0020311:21-50/015/2019-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 13.12.2021
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, почтовый адрес: г.Москва, ул.Ак. Вавилова, д.19
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 08.02.2019 №2/И-4482

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Лексина М. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>26.08.2019 № 50/015/003/2019-9801</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:50:0020311:21</b>	

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	01.03.2019
	номер государственной регистрации:	50:50:0020311:21-50/015/2019-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.03.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 08.02.2019 №2/И-4845
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

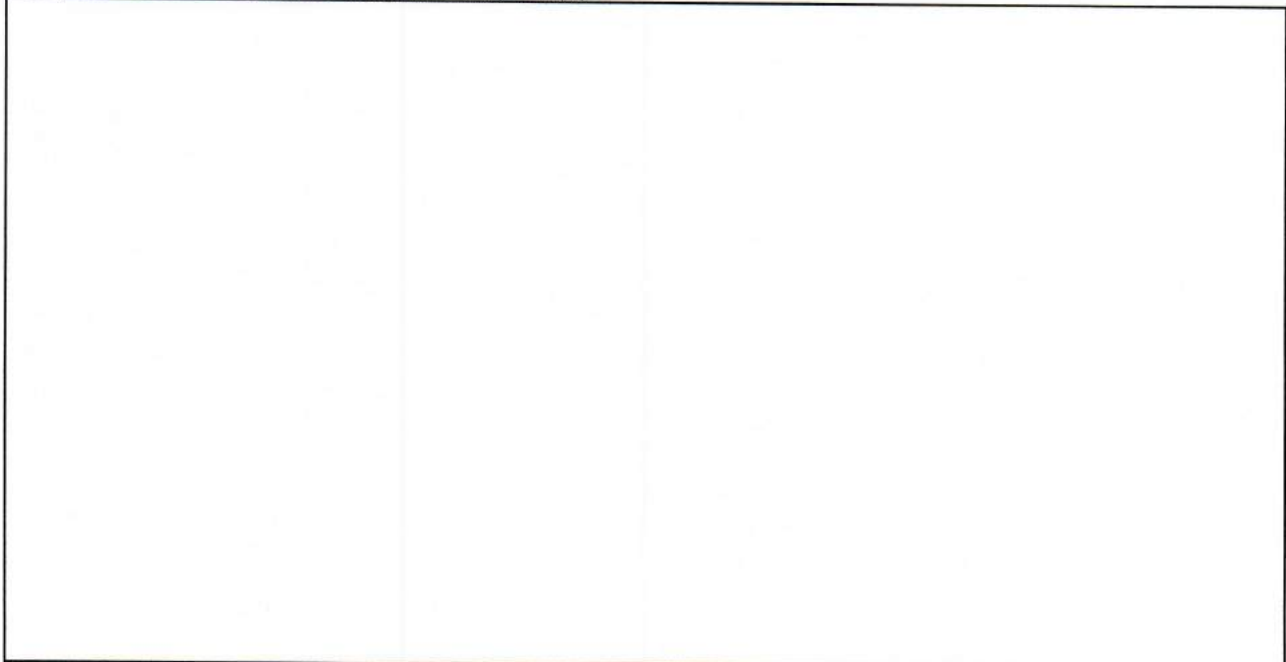
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Лексина М. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> ;	Всего разделов: _____
<b>26.08.2019 № 50/015/003/2019-9801</b>			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>50:50:0020311:21</b>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

<b>ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ</b>		<b>Лексина М. А.</b>
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 23.08.2019

№ 00-00-4001/5177/2019-54305

На основании запроса от 21.08.2019, поступившего на рассмотрение 21.08.2019, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "МАГ-ДИЗАЙН", ИНН: 7736197750, ОГРН: 1027739381746, дата гос.регистрации: 15.10.2002; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ш Подольское, д 3, ком 26, по состоянию на 20.08.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:03:0003025:5120	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Преображенское, ул Бухвостова 3-я, д 4	
		Площадь:	251, 8 кв. м	
		1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.01.2008	
		номер государственной регистрации:	77-77-03/082/2007-629	
		основание государственной регистрации:	Акт приемки законченного строительством двухэтажного подземного гаража с двухэтажной торгово-административной надстройкой от 15.11.2002; Распоряжение Префекта ВАО г. Москвы о вводе в эксплуатацию законченного строительством двухэтажного подземного гаража с двухэтажной торгово-административной надстройкой от 03.07.2006 №1159-в-рп; Договор № 48/Б7 долевого участия в строительстве от 28.05.2001 между ООО "Мегатакс" и ООО "Маг-Дизайн"; Акт от 11.07.2007 о результатах реализации Договора № 48/Б7 от 28.05.2001	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
		1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5120-77/003/2018-8
	1.3.2.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5120-77/003/2018-17	
	1.3.3.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5120-77/003/2018-18	
	1.3.4.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5120-77/003/2019-24	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:03:0003025:5145	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	



	Адрес:	Москва, р-н Преображенское, ул Бухвостова 3-я, д 4	
	Площадь:	1846, 9 кв. м	
2.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 3350/19551	
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/003-77/003/027/2015-446/3	
	основание государственной регистрации:	Договор инвестирования от 28.05.2001 №48/Б7; Договор купли-продажи недвижимости от 15.06.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:03:0003025:5224
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Преображенское, ул Бухвостова 3-я, д 4
		Площадь:	96, 2 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	30.06.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/003-77/003/027/2015-351/2	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 15.06.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5224-77/003/2018-6
	3.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5224-77/003/2018-16
	3.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5224-77/003/2018-17
	3.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77:03:0003025:5224-77/003/2019-23
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:50:0020401:69
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Керамическая, д 3
		Площадь:	2364, 2 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	25.12.2002	
	номер государственной регистрации:	50-01/50-17/2002-667.01	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объекта недвижимости от 17.12.2002 №1	

	дата государственной регистрации прекращения права:		
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50:50:0020401:69-50/050/2018-6	
4.3.2.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50:50:0020401:69-50/015/2019-8	
4.3.3.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50:50:0020401:69-50/015/2019-9	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:50:0020311:21
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Керамическая, д 2, корп 4
		Площадь:	1067, 6 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.09.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-50/027/2007-064
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.06.2007 № RU 50328000-14, выдавший орган: Администрацией городского округа Железнодорожный Московской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:50:0020311:21-50/050/2018-6
	5.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:50:0020311:21-50/015/2019-8
	5.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:50:0020311:21-50/015/2019-9
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:50:0020311:20
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Керамическая, д 2, строен 4
		Площадь:	2316, 1 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.09.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-50/027/2007-019
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.06.2007 № RU

	регистрации:	50328000-14, выдавший орган: Администрацией городского округа Железнодорожный Московской области
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:50:0020311:20-50/050/2018-7
6.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:50:0020311:20-50/015/2019-14
6.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:50:0020311:20-50/015/2019-15
7.	Получатель выписки:	Седляр Владислав Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

Миначева Раиса Степановна

(инициалы, фамилия)

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

*вид объекта недвижимого имущества*

*Цех по производству холодильного оборудования*

*наименование объекта недвижимого имущества*

## Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Балашиха, микрорайон Керамик
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Керамическая
Номер дома	2	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	001:015-6409

Технический паспорт составлен по состоянию на

03 октября 2016 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>	
Общество с ограниченной ответственностью "Маг-Дизайн"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ" Железнодорожный отдел	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор Скворцова Т.В.	

М. П.



### 3. Общие сведения о здании

Наименование Цех по производству холодильного оборудования

Год завершения строительства

2007

Год ввода в эксплуатацию

---

Материал стен

металлический каркас, колонны, панели типа "сэндвич"

Количество надземных этажей

2

Количество подземных этажей

Строительный объем

15720

куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру

2316,1

кв.м

Площадь застройки

1776,3

кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого

расположено здание

### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц)

руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта

руб.

(для физических лиц)

### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

### 3.4. Примечание

Изменение почтового адреса выполнено на основании Постановления главы городского округа Ватайха №60/3-ПГ от 24.09.2015 г. Разрешение на регистрацию по м. 1,10,11,12,17,18,21 (1 этаж); по м. 18,19,29,30,40 (2 этаж) не предъявлено.

**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 03 октября 2016 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Цех по производству холодильного оборудования	2 007		
для юридических лиц				



8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2		4				
			1	пех	277,9	8,55	
			2	помещение	10,0		
			3	лестничная клетка	27,8		
			4	помещение	2,8		
			5	пех	662,6		
			6	туалет	1,2	2,60	
			7	туалет	1,2		
			8	туалет	1,2		
			9	умывальная	10,8		
			10	склад	14,6	3,20	
			11	склад	55,1		
			12	пех	390,8		
			13	кабинет	7,5		
			14	склад	121,0		
			15	сушилка	6,9	2,50	
			16	площадка для отдыха	13,7		
			17	склад	5,1	3,20	
			18	помещение	34,7		
			19	встройка	7,4		
			20	склад	34,0	3,20	
			21	помещение	31,0		
		1	2	лестничная клетка	20,5		
			2	коридор	120,7	2,65	
			3	раздевалка	51,7		
			4	душевая	12,5		
			5	туалет	1,7		
			6	туалет	1,7		
			7	туалет	1,7		
			8	душевая	1,7		
			9	раздевалка	12,2		
			10	помещение	9,4		
			11	помещение	19,4		
			12	туалет	1,7		
			13	туалет	1,7		
			14	коридор	2,2		
			15	коридор	2,4		
			16	помещение	3,0		
			17	помещение	19,4		
			18	помещение	13,9		
			19	помещение	36,8		
			20	кабинет	19,2		
			21	коридор	3,6		
			22	помещение охраны	5,6		
			23	коридор	2,3		
			24	помещение	6,7		
			25	помещение	4,4		
			26	кабинет	12,3		
			27	помещение	13,0		
			28	помещение	8,4		
			29	помещение	70,8		
			30	помещение	7,6		
			31	кладовая	4,6		
			32	помещение	37,0		
			33	коридор	13,2		
			34	коридор	8,1	2,46	
			35	помещение	6,6		
			36	помещение	4,2		
			37	кабинет	19,0	2,65	
			38	помещение	5,9	2,46	
			39	помещение	8,0		
			40	помещение	4,0	2,65	


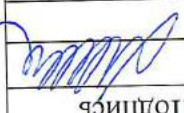


1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Bcezo:</i>				2316,1			

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Доля	Правоустанавливающие документы, правоустанавливающие акты	Вид права	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом
1	3	2	1
4	1	собственность	Общество с ограниченной ответственностью "Мал-Дизайн"
	<p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.06.2007 г. № КУ 50328000-14</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права от 12.03.2010 г. В ЕТРП 27.09.2007 г. сделана запись регистрации № 50-50/027/2007-019 бланк 50-ИД № 885554</p>		

Технический паспорт

Выполнил	Ф.И.О.	Подпись	Подпись
	Н. В. Немова		

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*Производственный цех*

наименование объекта недвижимого имущества

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Балашиха, микрорайон Керамик
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Керамическая
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б,Б1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	001:015-4495

Технический паспорт составлен по состоянию на

05 октября 2016 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>	
Общество с ограниченной ответственностью "Маг-Дизайн"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ" Железнодорожный отдел	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор Скворцова Т.В.	



М. П.

### 3. Общие сведения о здании

Наименование Производственный цех

Год завершения строительства

1964

Год ввода в эксплуатацию

---

Материал стен

кирпичные

Количество надземных этажей

2

Количество подземных этажей

Строительный объем

11145 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру

2364,2 кв.м

Площадь застройки

1817,4 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого

расположено здание

### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц)

руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта

руб.

(для физических лиц)

### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Керамическая, д. 3
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	015:15-4495
Литера	

### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

### 3.4. Примечание

Изменение почтового адреса выполнено на основании Постановления главы городского округа Баташха №60/3-ПГ от 24.09.2015 г.  
 На перепланировку/или переустройство пом. 6,8,10,30,31 - первого этажа, и пом. 3,8,9,37,38 - второго этажа разрешение не предъявлено.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	1	2	3	4	5
	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 октября 2016 г. (руб.)	
Б	производственный цех	1 964			
Б1	пристройка	1 985			

для юридических лиц

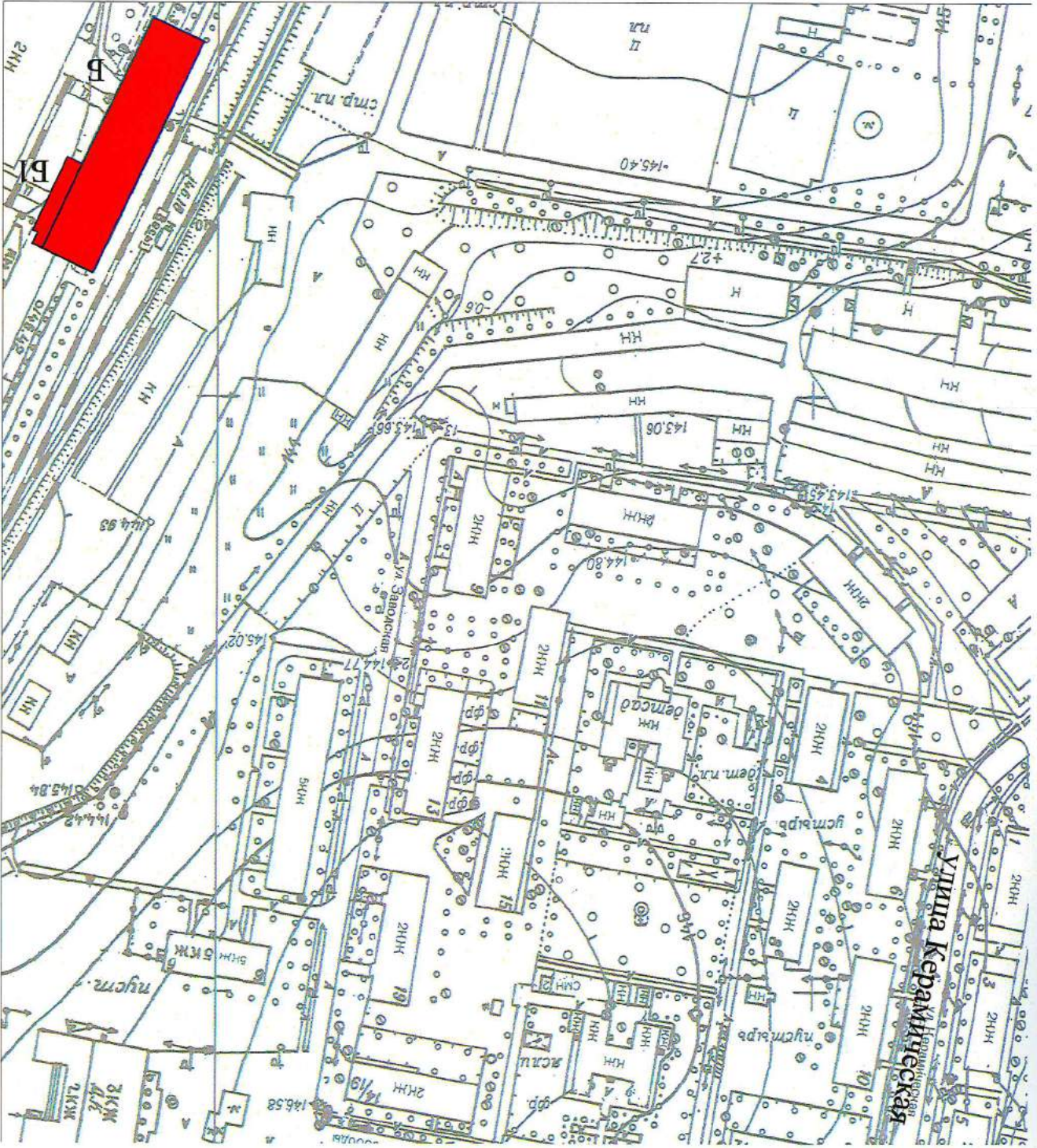
# 5. Ситуационный план

Производственный цех

наименование здания

М 1:2000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил	Ф.И.О.	Подпись	Давыдов Л. Г.
Проверил	Ф.И.О.	Подпись	Н. В. Немога

8. Экспликация к плану этажей здания

1	2	3	4	5	6	7	8
№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
Б1		1	1	помещение	33,3	5,67	
Б1		2		помещение	22,7	2,90	
Б1		3		помещение	64,0		
Б1		4		электрощитовая	11,8	2,34	
Б		5		помещение	67,6	5,80	
Б		6		помещение	155,8		
Б		7		помещение	22,1	3,83	
Б		8		помещение	28,8		
Б		9		помещение	13,0	5,80	
Б		10		помещение	171,2	3,55	
Б		11		помещение	460,2	5,80	
Б		12		помещение	199,9	3,60	
Б		13		помещение	39,0		
Б		14		помещение	38,3		
Б		15		санузел	1,4		
Б		16		туалет	1,2		
Б		17		санузел	1,6		
Б		18		туалет	1,4		
Б		19		помещение	30,5		
Б		20		помещение	6,3	3,30	
Б		21		помещение	17,1		
Б		22		помещение	23,2		
Б		23		помещение	4,0		
Б		24		помещение	11,4		
Б		25		помещение	3,5		
Б		26		лестничная клетка	12,8		
Б		27		помещение	3,6		
Б		28		помещение	12,1		
Б		29		помещение	2,2		
Б		30		помещение	78,3	2,90	
Б		31		помещение	34,2	5,80	
Б1		1	2	проезд. площадка	12,7		
Б1		2		помещение	12,5	2,30	
Б1		3		коридор	7,5		
Б1		4		помещение	8,8		
Б1		5		помещение	8,5		
Б1		6		помещение	10,1		
Б1		7		помещение	15,6		
Б1		8		помещение	12,9		
Б		9		помещение	155,2	3,30	
Б		10		помещение	17,8	2,98	
Б		11		помещение	25,1		
Б		12		помещение	26,2		
Б		13		венткамера	8,8		
Б		14		помещение	16,5		
Б		15		помещение	192,8	3,30	
Б		16		проезд. площадка	6,4		
Б		17		коридор	22,4	2,92	
Б		18		помещение	19,3		
Б		19		помещение	14,6		
Б		20		помещение	14,7		
Б		21		помещение	14,7		
Б		22		помещение	14,7		
Б		23		помещение	14,7		
Б		24		помещение	14,4		
Б		25		санузел	2,5		
Б		26		помещение	7,5		
Б		27		душевая	3,6		
Б		28		коридор	10,9		
Б		29		коридор	2,0		
Б		30		санузел	2,1		
Б		31		раздевалка	6,8		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	2	2	32	душевая	1,2	2,92	
Б			33	душевая	1,2		
Б			34	помещение	12,9		
Б			35	лестничная клетка	12,8		
Б			36	помещение	19,2		
Б1			37	коридор	22,1	2,30	
Б			38	помещение	20,0	2,45	
<i>Всего:</i>					<i>2364,2</i>		



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Доля
Общество с ограниченной ответственностью "Мар- Дизайн"	собственность	<p>Договор купли продажи объекта недвижимости №1 от 17.12.2002г., заключили ЗАО НТП "КРЕМНЕЛИТ" и ООО "Мас- Дизайн" Свидетельство о государственной регистрации права от 17.03.2010 г. В ЕГРП 25.12.2002 г. сделана запись регистрации №50- 01/50-17/2002-667.01 бланк серия 50НД №881364</p>	1
	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил	Проверил
Ф.И.О. Подпись	Ф.И.О. Подпись
Давыдов Д. Г.	Н. В. Немова

Инвентарный номер	001:015-6409
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

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

Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Железнодорожный отдел

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

## ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ КАРТОЧКА

*Материальный склад*

(наименование объекта недвижимости)

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Балашиха, микрорайон Керамик</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Керамическая</i>
Номер дома	<i>2</i>	
Номер корпуса		
Номер строения	<i>4</i>	
Литера		
Иное описание местоположения		

Составлена по состоянию на *23 ноября 2017 г.*

**Напоминание**

Литеры и номера строений и сооружений, указанные ранее в документации, выданной МОРП, изменению не подлежат

Форма инвентаризационной карточки утверждена приказом Московского областного бюро технической инвентаризации от 19 мая 1999г. №2-П с изменениями, внесенными приказами от 17 сентября 1999г. №5-П, от 29 октября 2003г. №141 и от 16 марта 2004г. №34

### 1. Сведения о правообладателях

Дата постановки на учет	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности (владения или пользования), с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть литеры)
1	2	3	4
08.11.2007	Общество с ограниченной ответственностью "Маг-Дизайн"	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.06.2007 г. № RU 50328000-14 Свидетельство о государственной регистрации права от 27.09.2007 г. В ЕГРП 27.09.2007 г. сделана запись регистрации №50-50-50/027/2007-064 бланк 50 НБ № 490293	1

### 2. Балансовая стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В ценах какого года	Индекс переоценки	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
		полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2009		4876170,00						4876170,00	

### 3. Общая инвентаризационная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1982	84186,00	84186,00					84186,00	84186,00

### 4. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
по документам	
по фактическому пользованию	
застроенная площадь	588,9
незастроенная площадь	

## 5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_ *типовой* \_\_\_\_\_

Литера **В** (*Материальный склад*) Год постройки **2 006** Число этажей **3**

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

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_

Строительный объем \_\_\_\_\_ **6655** куб.м, в том числе: \_\_\_\_\_

Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв.м

### 5.1. Распределение общей площади здания по назначению помещений (кв.м)

Литера	Площадь здания	В том числе							
		Площадь жилых помещений			Площадь нежилых помещений		Кроме того, площадь		
		с учетом лоджий, балконов и т.п.	в том числе		Общая	в том числе		общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток	помещений тех. обслуживания дома
			без учета лоджий, балконов и т.п.	из нее: жилая		основная	вспомогательная		
В	1067,6				1067,6				
<b>Всего:</b>	<b>1067,6</b>				<b>1067,6</b>				

### 5.2 Распределение площади жилых помещений здания по числу комнат (кв.м)

Квартиры	Количество	Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов, террас и веранд)	в том числе	
			общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд, террас)	из нее: жилая площадь
- комнатные				
<b>Всего:</b>				

Средняя жилая площадь \_\_\_\_\_ кв.м. Ср. внутренняя высота жилых помещений \_\_\_\_\_ м.

### 5.4. Площадь нежилых помещений (кв.м)

Назначение помещений	Площадь		
	общая	основная	вспомогательная
материальный склад	1067,6		
<b>Всего:</b>	<b>1067,6</b>		

**6. Благоустройство общей площади помещений здания (кв.м)**

Вид благоустройства	Площадь
1	2
<i>отопление от пром. предприятий на газе</i>	<i>766,8</i>
<i>электричество</i>	<i>1067,6</i>
<i>вентиляция</i>	<i>1067,6</i>
<i>сигнализация пожарная</i>	<i>1067,6</i>

**7. Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений, расположенных на земельном участке**

Литера или № по плану	Наименование здания (сооружения)	Формула для подсчета площадей по наружным измерениям	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
В	материальный склад	<i>19.04*30.93</i>	<i>588,9</i>	<i>11,30</i>	<i>6655</i>

### 8. Техническое описание конструктивных элементов и определение износа зданий

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и прочее)	Уд. вес по таблице	Цен. коэфф.	ЦК * УВ	Износ (%)	(%) износа к строению гр.7*гр8 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Литера **В** Материальный склад

Год постройки 2 006

Группа капитальности 1

Число этажей 3

1	Фундамент	монолитный, столбчатый, ж/б, цоколь бетонный		8.00	1.00	8.00	5	0.40
2	Стены, перегородки, колонны	стенные трехслойные сэндвич-панели с утеплителем, колонны металлические сквозные, с ветвями из швеллеров.		31.00	1.00	31.00	5	1.55
3	Перекрытие, покрытие	деревянные перекрытия по металлическим конструкциям		17.00	1.00	17.00	5	0.85
4	Кровля	двухскатная из профилированного листа по металлическим прогонам		7.00	1.00	7.00	5	0.35
5	Полы	бетонные		9.00	1.00	9.00	5	0.45
6	Проемы	ворота металлические		8.00	1.00	8.00	5	0.40
7	Отделочные работы			4.00		0.00	0	0.00
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроосвещение, вентиляция, отопление 1/2 склада, пожарная сигнализация		3.00	1.00	3.00	5	0.15
9	Прочие работы	имеются		13.00	1.00	13.00	10	1.30
% износа <u>6</u>				<b>Итого</b>	<b>100.00</b>	<b>96.00</b>		<b>5.45</b>

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

### 10. Техническое описание дворовых сооружений

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

### 11. Экспликация к плану инженерных сетей

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3

Литера \_

--	--	--

### 12. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Сборник	№ таб.лицы	Стоим. изм. по табл.	Цен. коэф	Стоим. изм. после прим-я коэф.	Объем, площадь, кол-во	Восстан. стоимость (руб.)	Износ %	Действит. стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В	Материальный склад	Сборник №18 ч.1	24е	11,00	1,15	12,65	6 655 куб.м	84186,00	6	84186,00
<b>Итого по основным строениям:</b>								<b>84186,00</b>		<b>84186,00</b>
<b>Всего:</b>								<b>84186,00</b>		<b>84186,00</b>

Полная балансовая стоимость

4 876 170,00 руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Инвентаризационная стоимость в ценах 1982 г.

84 186,00 руб.

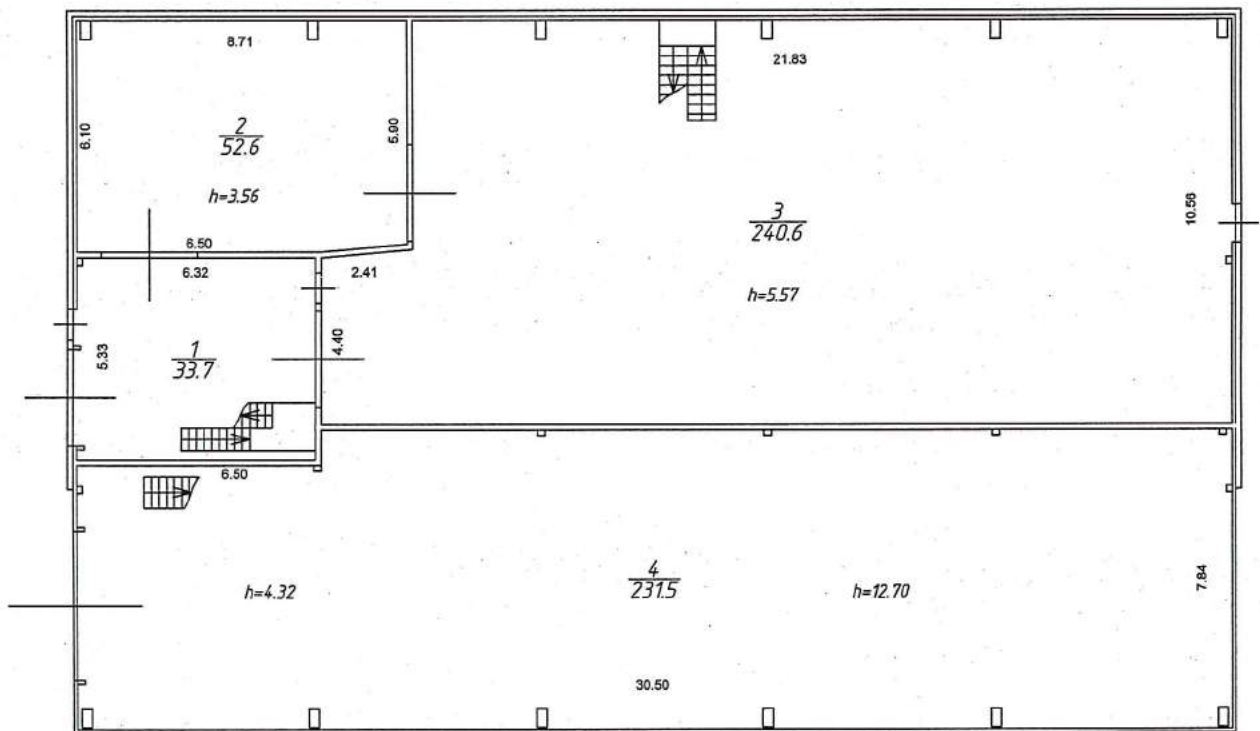
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.


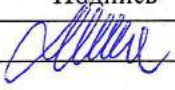
7 829 298,00 руб.

# 7. План этажа 1 здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



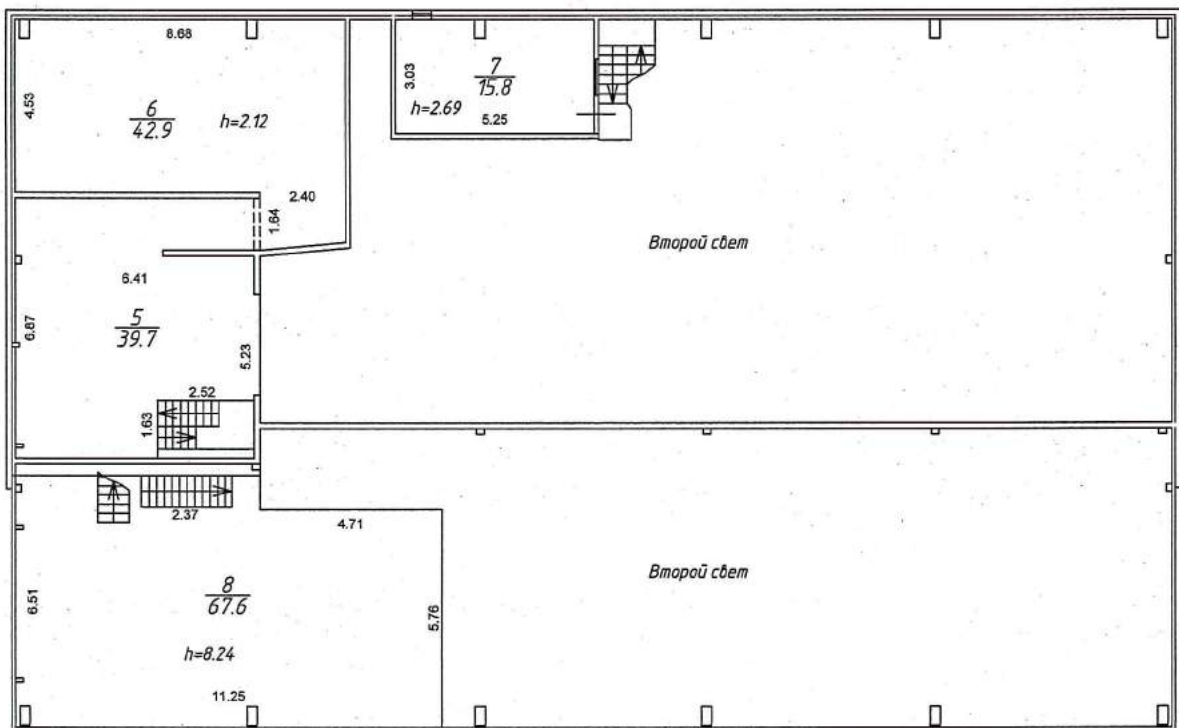
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Гуськова Н. М.		Н. В. Немова	



# 7. План этажа 2 здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1

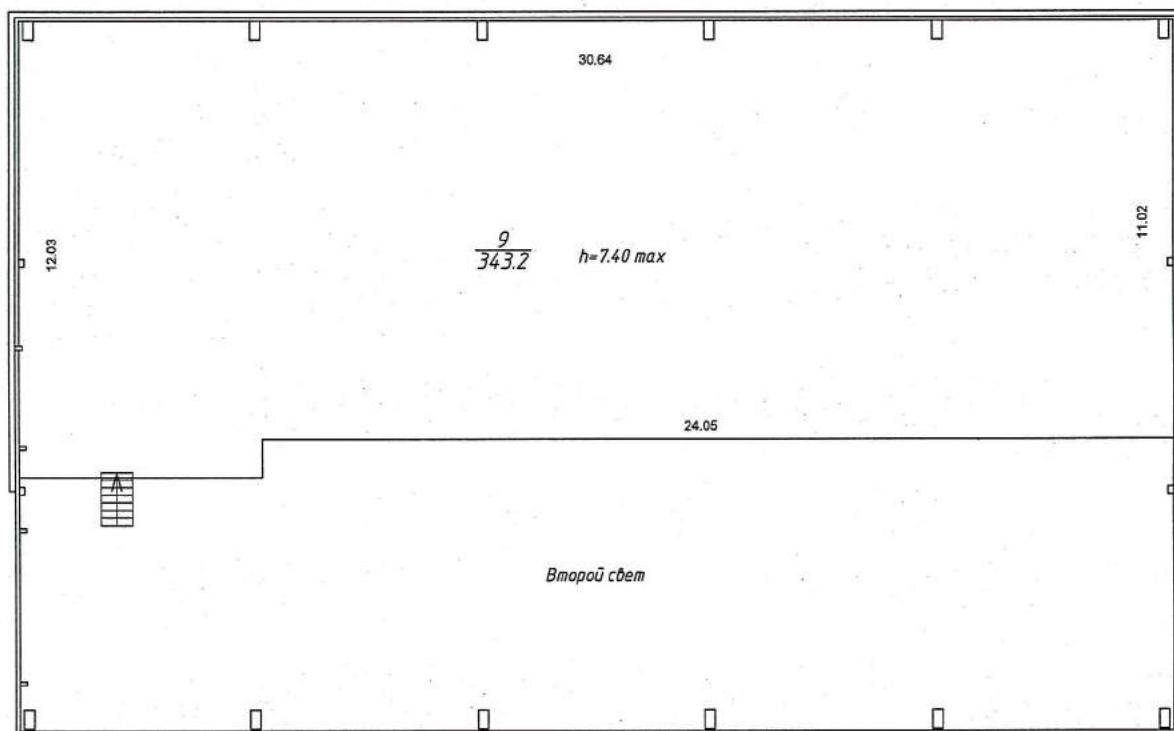


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Гуськова Н. М.		Н. В. Немова	

# 7. План этажа 3 здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Гуськова Н. М.		Н. В. Немова	

## Экспликация к поэтажному плану: Материальный склад

Адрес (местоположение) здания:

Московская область, г. Балашиха, мкр-н Керамик, ул. Керамическая, Дом 2 Строение 4

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно перестроенная или переоборудованная площадь
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В	1	1	1	помещение	$5.33*6.32$	33,7			3,56	
В			2	помещение	$6,10*6,50+(5,90+6,10)/2*2,21-0,6*0,3*2$	52,6				
В			3	склад	$21.83*10.56-0.6*0.3*4+(4.60+4.40)/2*2.41$	240,6			5,57	
В			4	склад	$30.50*7.84-6.50*1.0-0.60*0.30*6$	231,5			4,32	
В	2	1	5	помещение	$6,87*6,41-2,60*0,08-2,52*1,63$	39,7			2,69	
В			6	помещение	$8.68*4.53+2.40*1.64-0.60*0.30*2$	42,9			2,12	
В			7	помещение	$5.25*3.03-0.49*0.27$	15,8			2,69	
В			8	склад	$11.25*6.51-4.71*0.75-0.60*0.30*2-2.37*0.74$	67,6			8,24	
В	3	1	9	склад	$12.03*30.64-24.05*1.01-0.60*0.30*6$	343,2			7,40	
				<b>Итого по помещению (материальный склад)</b>		<b>1067,6</b>				
					<b>ИТОГО:</b>	<b>1067,6</b>				

<i>Итого по этажу "1"</i>	558,4				
<i>Итого по этажу "2"</i>	166,0				
<i>Итого по этажу "3"</i>	343,2				
<i>Итого по всем этажам</i>	1067,6				

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					<b>Итого по помещению ( )</b>					
					<b>ИТОГО</b>					



Восточное N 1 ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 3-я улица Бухвостова, 4

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 29.08.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	40	электрощитовая	15,2		15,2				303
	41	коридор	502,9		502,9				303
	42	тамбур	5,6		5,6				303
	43	насосная	22,8		22,8				303
	44	лестница	15,9		15,9				303
	45	тамбур	3,2		3,2				303
	46	тамбур	2,5		2,5				303
	47	лестница	16,4		16,4				303
	48	пандус	167,7	167,7					256
Итого по помещению			752,2	167,7	584,5				
---Нежилые помещения всего			752,2	167,7	584,5				
в т.ч. Гаражи			752,2	167,7	584,5				

Помещение N I м/м 1 Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 29.08.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	1	машиноместо	17,7	17,7					303
Итого по помещению			17,7	17,7					
---Нежилые помещения всего			17,7	17,7					
в т.ч. Гаражи			17,7	17,7					

Помещение N I м/м 2 Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 29.08.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	2	машиноместо	18,6	18,6					303
Итого по помещению			18,6	18,6					
---Нежилые помещения всего			18,6	18,6					
в т.ч. Гаражи			18,6	18,6					

Помещение N I м/м 3 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	3	машиноместо	20,1	20,1		гараж.			303
Итого по помещению			20,1	20,1					
---Нежилые помещения всего			20,1	20,1					
в т.ч. Гаражи			20,1	20,1					

Помещение N I м/м 4 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	4	машиноместо	18,1	18,1		гараж.			303
Итого по помещению			18,1	18,1					
---Нежилые помещения всего			18,1	18,1					
в т.ч. Гаражи			18,1	18,1					

Помещение N I м/м 5 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	5	машиноместо	17,8	17,8		гараж.			303
Итого по помещению			17,8	17,8					
---Нежилые помещения всего			17,8	17,8					
в т.ч. Гаражи			17,8	17,8					

Помещение N I м/м 6 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	6	машиноместо	20,0	20,0		гараж.			303
Итого по помещению			20,0	20,0					
---Нежилые помещения всего			20,0	20,0					
в т.ч. Гаражи			20,0	20,0					

Помещение N I м/м 7 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
п 1	7	машиноместо	19,0	19,0			гараж.		303
Итого по помещению			19,0	19,0					
---Нежилые помещения всего			19,0	19,0					
в т.ч. Гаражи			19,0	19,0					

Помещение N I м/м 8 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
п 1	8	машиноместо	18,9	18,9			гараж.		303
Итого по помещению			18,9	18,9					
---Нежилые помещения всего			18,9	18,9					
в т.ч. Гаражи			18,9	18,9					

Помещение N I м/м 9 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
п 1	9	машиноместо	18,3	18,3			гараж.		303
Итого по помещению			18,3	18,3					
---Нежилые помещения всего			18,3	18,3					
в т.ч. Гаражи			18,3	18,3					

Помещение N I м/м 10 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
п 1	10	машиноместо	15,3	15,3			гараж.		303
Итого по помещению			15,3	15,3					
---Нежилые помещения всего			15,3	15,3					
в т.ч. Гаражи			15,3	15,3					

Помещение N I м/м 11 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	11	машиноместо	18,3	18,3			гараж.		303
Итого по помещению			18,3	18,3					
---Нежилые помещения всего			18,3	18,3					
в т.ч. Гаражи			18,3	18,3					

Помещение N I м/м 12 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	12	машиноместо	18,4	18,4			гараж.		303
Итого по помещению			18,4	18,4					
---Нежилые помещения всего			18,4	18,4					
в т.ч. Гаражи			18,4	18,4					

Помещение N I м/м 13 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	13	машиноместо	18,2	18,2			гараж.		303
Итого по помещению			18,2	18,2					
---Нежилые помещения всего			18,2	18,2					
в т.ч. Гаражи			18,2	18,2					

Помещение N I м/м 14 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	14	машиноместо	18,0	18,0			гараж.		303
Итого по помещению			18,0	18,0					
---Нежилые помещения всего			18,0	18,0					
в т.ч. Гаражи			18,0	18,0					



По адресу: 3-я улица Бухвостова, 4

стр. 5

Помещение N I м/м 15 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	15	машиноместо	17,8	17,8			гараж.		303
Итого по помещению			17,8	17,8					
---Нежилые помещения всего			17,8	17,8					
в т.ч. Гаражи			17,8	17,8					

Помещение N I м/м 16 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	16	машиноместо	17,9	17,9			гараж.		303
Итого по помещению			17,9	17,9					
---Нежилые помещения всего			17,9	17,9					
в т.ч. Гаражи			17,9	17,9					

Помещение N I м/м 17 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	17	машиноместо	20,5	20,5			гараж.		303
Итого по помещению			20,5	20,5					
---Нежилые помещения всего			20,5	20,5					
в т.ч. Гаражи			20,5	20,5					

Помещение N I м/м 18 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	18	машиноместо	19,5	19,5			гараж.		303
Итого по помещению			19,5	19,5					
---Нежилые помещения всего			19,5	19,5					
в т.ч. Гаражи			19,5	19,5					

Помещение N I м/м 19 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	19	машиноместо	18,4	18,4			гараж.		303
Итого по помещению			18,4	18,4					
---Нежилые помещения всего			18,4	18,4					
в т.ч. Гаражи			18,4	18,4					

Помещение N I м/м 20 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	20	машиноместо	17,7	17,7			гараж.		303
Итого по помещению			17,7	17,7					
---Нежилые помещения всего			17,7	17,7					
в т.ч. Гаражи			17,7	17,7					

Помещение N I м/м 21 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	21	машиноместо	15,1	15,1			гараж.		303
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нежилые помещения всего			15,1	15,1					
в т.ч. Гаражи			15,1	15,1					

Помещение N I м/м 22 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	22	машиноместо	18,2	18,2			гараж.		303
Итого по помещению			18,2	18,2					
---Нежилые помещения всего			18,2	18,2					
в т.ч. Гаражи			18,2	18,2					

Помещение N I м/м 23 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	23	машиноместо	17,9	17,9			гараж.		303
Итого по помещению			17,9	17,9					
---Нежилые помещения всего			17,9	17,9					
в т.ч. Гаражи			17,9	17,9					

Помещение N I м/м 24 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	24	машиноместо	19,1	19,1			гараж.		303
Итого по помещению			19,1	19,1					
---Нежилые помещения всего			19,1	19,1					
в т.ч. Гаражи			19,1	19,1					

Помещение N I м/м 25 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	25	машиноместо	18,3	18,3			гараж.		303
Итого по помещению			18,3	18,3					
---Нежилые помещения всего			18,3	18,3					
в т.ч. Гаражи			18,3	18,3					

Помещение N I м/м 26 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п 1	26	машиноместо	16,9	16,9			гараж.		303
Итого по помещению			16,9	16,9					
---Нежилые помещения всего			16,9	16,9					
в т.ч. Гаражи			16,9	16,9					

Помещение N I м/м 27 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	27	машиноместо	18,0	18,0				гараж.	303
Итого по помещению			18,0	18,0					
---Нежилые помещения всего			18,0	18,0					
в т.ч. Гаражи			18,0	18,0					

Помещение N I м/м 28 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	28	машиноместо	20,4	20,4				гараж.	303
Итого по помещению			20,4	20,4					
---Нежилые помещения всего			20,4	20,4					
в т.ч. Гаражи			20,4	20,4					

Помещение N I м/м 29 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	29	машиноместо	19,6	19,6				гараж.	303
Итого по помещению			19,6	19,6					
---Нежилые помещения всего			19,6	19,6					
в т.ч. Гаражи			19,6	19,6					

Помещение N I м/м 30 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	30	машиноместо	20,2	20,2				гараж.	303
Итого по помещению			20,2	20,2					
---Нежилые помещения всего			20,2	20,2					
в т.ч. Гаражи			20,2	20,2					

Помещение N I м/м 31 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	31	машиноместо	19,5	19,5			гараж.		303
Итого по помещению			19,5	19,5					
---Нежилые помещения всего			19,5	19,5					
в т.ч. Гаражи			19,5	19,5					

Помещение N I м/м 32 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	32	машиноместо	19,8	19,8			гараж.		303
Итого по помещению			19,8	19,8					
---Нежилые помещения всего			19,8	19,8					
в т.ч. Гаражи			19,8	19,8					

Помещение N I м/м 33 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	33	машиноместо	19,8	19,8			гараж.		303
Итого по помещению			19,8	19,8					
---Нежилые помещения всего			19,8	19,8					
в т.ч. Гаражи			19,8	19,8					

Помещение N I м/м 34 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	34	машиноместо	20,0	20,0			гараж.		303
Итого по помещению			20,0	20,0					
---Нежилые помещения всего			20,0	20,0					
в т.ч. Гаражи			20,0	20,0					

Помещение N I м/м 35 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	35	машиноместо	19,9	19,9				гараж.	303
Итого по помещению			19,9	19,9					
---Нежилые помещения всего			19,9	19,9					
в т.ч. Гаражи			19,9	19,9					

Помещение N I м/м 36 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	36	машиноместо	19,8	19,8				гараж.	303
Итого по помещению			19,8	19,8					
---Нежилые помещения всего			19,8	19,8					
в т.ч. Гаражи			19,8	19,8					

Помещение N I м/м 37 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	37	машиноместо	19,3	19,3				гараж.	303
Итого по помещению			19,3	19,3					
---Нежилые помещения всего			19,3	19,3					
в т.ч. Гаражи			19,3	19,3					

Помещение N I м/м 38 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	38	машиноместо	21,5	21,5				гараж.	303
Итого по помещению			21,5	21,5					
---Нежилые помещения всего			21,5	21,5					
в т.ч. Гаражи			21,5	21,5					

Помещение N I м/м 39 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	39	машиноместо	21,1	21,1				гараж.	303
Итого по помещению			21,1	21,1					
---Нежилье помещения всего			21,1	21,1					
в т.ч. Гаражи			21,1	21,1					
Итого по этажу п 1			1485,1	900,6	584,5				
---Нежилье помещения всего			1485,1	900,6	584,5				
в т.ч. Гаражи			1485,1	900,6	584,5				

Помещение N II Тип: Гаражи

ф. 25

Последнее обследование 29.08.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	1	коридор	486,9		486,9			гараж.	245
	2	тамбур	7,7		7,7			гараж.	245
	3	тамбур	5,1		5,1			гараж.	245
	4	лестница	13,4		13,4			гараж.	245
	5	тамбур	6,1		6,1			гараж.	375
	6	лестница	12,7		12,7			гараж.	375
	7	коридор	7,1		7,1			гараж.	375
	8	пом. техническое	11,3		11,3			гараж.	375
	9	кладовая	7,0		7,0			гараж.	375
	10	венткамера	44,3		44,3			гараж.	375
	11	венткамера	15,5		15,5			гараж.	375
	55	венткамера	9,9		9,9			гараж.	245
	56	пандус	83,9	83,9				гараж.	245
	57	кладовая	15,2		15,2			гараж.	245
Итого по помещению			726,1	83,9	642,2				
---Нежилые помещения всего			726,1	83,9	642,2				
в т.ч. Гаражи			726,1	83,9	642,2				

Помещение N II м/м 40 Тип: Гаражи

ф. 25

Последнее обследование 29.08.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	12	машиноместо	20,0	20,0				гараж.	245
Итого по помещению			20,0	20,0					
---Нежилые помещения всего			20,0	20,0					
в т.ч. Гаражи			20,0	20,0					

Помещение N II м/м 41 Тип: Гаражи

ф. 25

Последнее обследование 29.08.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	13	машиноместо	20,1	20,1				гараж.	245
Итого по помещению			20,1	20,1					
---Нежилые помещения всего			20,1	20,1					
в т.ч. Гаражи			20,1	20,1					



Помещение N II м/м 42 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	14	машиноместо	17,4	17,4			гараж.		245
Итого по помещению			17,4	17,4					
---Нежилые помещения всего			17,4	17,4					
в т.ч. Гаражи			17,4	17,4					

Помещение N II м/м 43 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	15	машиноместо	17,4	17,4			гараж.		245
Итого по помещению			17,4	17,4					
---Нежилые помещения всего			17,4	17,4					
в т.ч. Гаражи			17,4	17,4					

Помещение N II м/м 44 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	16	машиноместо	17,3	17,3			гараж.		245
Итого по помещению			17,3	17,3					
---Нежилые помещения всего			17,3	17,3					
в т.ч. Гаражи			17,3	17,3					

Помещение N II м/м 45 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	17	машиноместо	17,9	17,9			гараж.		245
Итого по помещению			17,9	17,9					
---Нежилые помещения всего			17,9	17,9					
в т.ч. Гаражи			17,9	17,9					

Помещение N II м/м 46 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	18	машиноместо	18,2	18,2			гараж.		245
Итого по помещению			18,2	18,2					
---Нежилые помещения всего			18,2	18,2					
в т.ч. Гаражи			18,2	18,2					

Помещение N II м/м 47 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	19	машиноместо	18,0	18,0			гараж.		245
Итого по помещению			18,0	18,0					
---Нежилые помещения всего			18,0	18,0					
в т.ч. Гаражи			18,0	18,0					

Помещение N II м/м 48 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	20	машиноместо	17,7	17,7			гараж.		245
Итого по помещению			17,7	17,7					
---Нежилые помещения всего			17,7	17,7					
в т.ч. Гаражи			17,7	17,7					

Помещение N II м/м 49 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	21	машиноместо	20,9	20,9			гараж.		245
Итого по помещению			20,9	20,9					
---Нежилые помещения всего			20,9	20,9					
в т.ч. Гаражи			20,9	20,9					

Помещение N II м/м 50 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	22	машиноместо	20,6	20,6				гараж.	245
Итого по помещению			20,6	20,6					
---Нежилые помещения всего			20,6	20,6					
в т.ч. Гаражи			20,6	20,6					

Помещение N II м/м 51 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	23	машиноместо	20,7	20,7				гараж.	245
Итого по помещению			20,7	20,7					
---Нежилые помещения всего			20,7	20,7					
в т.ч. Гаражи			20,7	20,7					

Помещение N II м/м 52 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	24	машиноместо	15,1	15,1				гараж.	245
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нежилые помещения всего			15,1	15,1					
в т.ч. Гаражи			15,1	15,1					

Помещение N II м/м 53 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	25	машиноместо	18,4	18,4				гараж.	245
Итого по помещению			18,4	18,4					
---Нежилые помещения всего			18,4	18,4					
в т.ч. Гаражи			18,4	18,4					

Помещение N II м/м 54 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	26	машиноместо	18,5	18,5			гараж.		245
Итого по помещению			18,5	18,5					
---Нежилые помещения всего			18,5	18,5					
в т.ч. Гаражи			18,5	18,5					

Помещение N II м/м 55 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	27	машиноместо	18,2	18,2			гараж.		245
Итого по помещению			18,2	18,2					
---Нежилые помещения всего			18,2	18,2					
в т.ч. Гаражи			18,2	18,2					

Помещение N II м/м 56 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	28	машиноместо	18,3	18,3			гараж.		245
Итого по помещению			18,3	18,3					
---Нежилые помещения всего			18,3	18,3					
в т.ч. Гаражи			18,3	18,3					

Помещение N II м/м 57 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	29	машиноместо	18,4	18,4			гараж.		245
Итого по помещению			18,4	18,4					
---Нежилые помещения всего			18,4	18,4					
в т.ч. Гаражи			18,4	18,4					

Помещение N II м/м 58 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	30	машиноместо	18,6	18,6			гараж.		245
Итого по помещению			18,6	18,6					
---Нежилые помещения всего			18,6	18,6					
в т.ч. Гаражи			18,6	18,6					

Помещение N II м/м 59 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	31	машиноместо	18,1	18,1			гараж.		245
Итого по помещению			18,1	18,1					
---Нежилые помещения всего			18,1	18,1					
в т.ч. Гаражи			18,1	18,1					

Помещение N II м/м 60 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	32	машиноместо	21,4	21,4			гараж.		245
Итого по помещению			21,4	21,4					
---Нежилые помещения всего			21,4	21,4					
в т.ч. Гаражи			21,4	21,4					

Помещение N II м/м 61 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	33	машиноместо	17,2	17,2			гараж.		245
Итого по помещению			17,2	17,2					
---Нежилые помещения всего			17,2	17,2					
в т.ч. Гаражи			17,2	17,2					

Помещение N II м/м 62 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	34	машиноместо	23,4	23,4			гараж.		245
Итого по помещению			23,4	23,4					
---Нежилые помещения всего			23,4	23,4					
в т.ч. Гаражи			23,4	23,4					

Помещение N II м/м 63 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	35	машиноместо	16,1	16,1			гараж.		245
Итого по помещению			16,1	16,1					
---Нежилые помещения всего			16,1	16,1					
в т.ч. Гаражи			16,1	16,1					

Помещение N II м/м 64 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	36	машиноместо	17,9	17,9			гараж.		245
Итого по помещению			17,9	17,9					
---Нежилые помещения всего			17,9	17,9					
в т.ч. Гаражи			17,9	17,9					

Помещение N II м/м 65 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	37	машиноместо	18,2	18,2			гараж.		245
Итого по помещению			18,2	18,2					
---Нежилые помещения всего			18,2	18,2					
в т.ч. Гаражи			18,2	18,2					

Помещение N II м/м 66 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	38	машиноместо	18,3	18,3			гараж.		245
Итого по помещению			18,3	18,3					
---Нежилые помещения всего			18,3	18,3					
в т.ч. Гаражи			18,3	18,3					

Помещение N II м/м 67 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	39	машиноместо	18,1	18,1			гараж.		245
Итого по помещению			18,1	18,1					
---Нежилые помещения всего			18,1	18,1					
в т.ч. Гаражи			18,1	18,1					

Помещение N II м/м 68 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	40	машиноместо	18,4	18,4			гараж.		245
Итого по помещению			18,4	18,4					
---Нежилые помещения всего			18,4	18,4					
в т.ч. Гаражи			18,4	18,4					

Помещение N II м/м 69 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	41	машиноместо	18,5	18,5			гараж.		245
Итого по помещению			18,5	18,5					
---Нежилые помещения всего			18,5	18,5					
в т.ч. Гаражи			18,5	18,5					

Помещение N II м/м 70 Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 29.08.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	42	машиноместо	20,5	20,5			гараж.		245
Итого по помещению			20,5	20,5					
---Нежилые помещения всего			20,5	20,5					
в т.ч. Гаражи			20,5	20,5					

Помещение N II м/м 71 Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 29.08.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	43	машиноместо	19,1	19,1			гараж.		245
Итого по помещению			19,1	19,1					
---Нежилые помещения всего			19,1	19,1					
в т.ч. Гаражи			19,1	19,1					

Помещение N II м/м 72 Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 29.08.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	44	машиноместо	20,9	20,9			гараж.		245
Итого по помещению			20,9	20,9					
---Нежилые помещения всего			20,9	20,9					
в т.ч. Гаражи			20,9	20,9					

Помещение N II м/м 73 Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 29.08.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	45	машиноместо	24,1	24,1			гараж.		245
Итого по помещению			24,1	24,1					
---Нежилые помещения всего			24,1	24,1					
в т.ч. Гаражи			24,1	24,1					



Помещение N II м/м 74 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	46	машиноместо	18,9	18,9				гараж.	245
Итого по помещению			18,9	18,9					
---Нежилые помещения всего			18,9	18,9					
в т.ч. Гаражи			18,9	18,9					

Помещение N II м/м 75 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	47	машиноместо	19,9	19,9				гараж.	245
Итого по помещению			19,9	19,9					
---Нежилые помещения всего			19,9	19,9					
в т.ч. Гаражи			19,9	19,9					

Помещение N II м/м 76 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	48	машиноместо	19,8	19,8				гараж.	245
Итого по помещению			19,8	19,8					
---Нежилые помещения всего			19,8	19,8					
в т.ч. Гаражи			19,8	19,8					

Помещение N II м/м 77 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	49	машиноместо	20,1	20,1				гараж.	245
Итого по помещению			20,1	20,1					
---Нежилые помещения всего			20,1	20,1					
в т.ч. Гаражи			20,1	20,1					

Помещение N II м/м 78 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	50	машиноместо	19,8	19,8			гараж.		245
Итого по помещению			19,8	19,8					
---Нежилые помещения всего			19,8	19,8					
в т.ч. Гаражи			19,8	19,8					

Помещение N II м/м 79 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	51	машиноместо	19,9	19,9			гараж.		245
Итого по помещению			19,9	19,9					
---Нежилые помещения всего			19,9	19,9					
в т.ч. Гаражи			19,9	19,9					

Помещение N II м/м 80 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	52	машиноместо	19,4	19,4			гараж.		245
Итого по помещению			19,4	19,4					
---Нежилые помещения всего			19,4	19,4					
в т.ч. Гаражи			19,4	19,4					

Помещение N II м/м 81 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	53	машиноместо	20,9	20,9			гараж.		245
Итого по помещению			20,9	20,9					
---Нежилые помещения всего			20,9	20,9					
в т.ч. Гаражи			20,9	20,9					

Помещение N II м/м 82 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 29.08.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	54	машиноместо	21,8	21,8		гараж.			245
Итого по помещению			21,8	21,8					
---Нежилые помещения всего			21,8	21,8					
в т.ч. Гаражи			21,8	21,8					
Итого по этажу п 2			1548,5	906,3	642,2				
---Нежилые помещения всего			1548,5	906,3	642,2				
в т.ч. Гаражи			1548,5	906,3	642,2				

Помещение N III Тип: Гаражи  
Последнее обследование 15.05.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пандус	32,7	32,7			гараж.		405
	2	тамбур	4,6			4,6	гараж.		330
	3	комната охраны	10,1	10,1			гараж.		330
	4	санузел	2,7			2,7	гараж.		330
Итого по помещению			50,1	42,8	7,3				
---Нежилые помещения всего			50,1	42,8	7,3				
в т.ч. Гаражи			50,1	42,8	7,3				

Помещение N IV Тип: Гаражи  
Последнее обследование 15.05.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	1,7			1,7	гараж.		330
	2	лестница	6,0			6,0	гараж.		
Итого по помещению			7,7			7,7			
---Нежилые помещения всего			7,7			7,7			
в т.ч. Гаражи			7,7			7,7			

Помещение N V Тип: Гаражи  
Последнее обследование 15.05.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	2,3			2,3	гараж.		330
	2	лестница	7,0			7,0	гараж.		
Итого по помещению			9,3			9,3			
---Нежилые помещения всего			9,3			9,3			
в т.ч. Гаражи			9,3			9,3			

Помещение N VI Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 15.05.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.3,8-20)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	тамбур	3,4			3,4	учрежд.		330
	2	холл	49,8			49,8	учрежд.		
	3	коридор	23,1			23,1	учрежд.		
	4	умывальная	1,3			1,3	учрежд.		
	5	уборная	1,7			1,7	учрежд.		
	6	уборная	1,2			1,2	учрежд.		
	7	умывальная	1,3			1,3	учрежд.		
	8	комн.приема лиц	14,5	14,5			учрежд.		
	9	кабинет	15,3	15,3			учрежд.		
	10	кабинет	17,9	17,9			учрежд.		
	11	коридор	4,4			4,4	учрежд.		
	12	кабинет	5,6	5,6			учрежд.		
	13	кабинет	7,8	7,8			учрежд.		
	14	кабинет	48,9	48,9			учрежд.		
	15	тамбур	2,0			2,0	учрежд.		
	16	кабинет	25,3	25,3			учрежд.		
	17	кабинет	6,3	6,3			учрежд.		
	18	коридор	7,6			7,6	учрежд.		
	19	пом.подсобное	4,5			4,5	учрежд.		
	20	пом.подсобное	4,1			4,1	учрежд.		
Итого по помещению			246,0	141,6	104,4				
---Нежилые помещения всего			246,0	141,6	104,4				
в т.ч. Учрежденческие			246,0	141,6	104,4				

ссылка с/р с комн. 16-18, 20-24, 26  
 23.08.13. Вх. 2414 от 15.08.13

По адресу: 3-я улица Бухвостова, 4

стр. 26

Помещение N VII Тип: Учрежденческие *19.12.2012. (ком. 16-18, 20-24, 26)* ф.25  
 Последнее обследование 15.05.2008  
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком. 3, 3а, 9, 10, 12, 12а, 13а, 17-19, 22, 23, 26, 40, 43, 47-51)

Помещение N VII Тип: Учрежденческие *14.09.2015 г. №5234307309* ф.25 *ош*  
 Последнее обследование 19.12.2012 *26.02.2014. (ком. 40-43)*  
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком. 3, 3а, 9, 10, 12, 12а, 13а, 19, 25а, 27-36, 40, 43, 47-51) *48 (к. 27-36), (49-51) Сидорова*

1	1	кабинет	21,3	21,3	учрежд.	
	2	кабинет	39,7	39,7	учрежд.	
	3	кабинет	13,6	13,6	учрежд.	
	3а	кабинет	7,1	7,1	учрежд.	
	4	кабинет	20,6	20,6	учрежд.	
	5	кабинет	47,5	47,5	учрежд.	
	6	кабинет	19,0	19,0	учрежд.	
	7	кабинет	7,8	7,8	учрежд.	
	8	умывальная	1,1		1,1 учрежд.	
	9	уборная	1,3		1,3 учрежд.	
	10	уборная	1,3		1,3 учрежд.	
	11	умывальная	1,1		1,1 учрежд.	
	12	коридор	30,5		30,5 учрежд.	
	12а	кабинет	8,1	8,1	учрежд.	
	13	лестница	46,7		46,7 учрежд.	
	13а	тамбур	4,8		4,8 учрежд.	
	14	пом.подсобное	1,7		1,7 учрежд.	
	15	венткамера	17,3	17,3	прочая	
	16	комн.приема пищи	8,0	8,0	учрежд.	
	17	уборная	2,2		2,2 учрежд.	
	18	коридор	11,0		11,0 учрежд.	
	19	электрощитовая	12,9	12,9	прочая	
	20	кабинет	30,9	30,9	учрежд.	
	21	кабинет	13,0	13,0	учрежд.	
	22	кабинет	15,0	15,0	учрежд.	
	22а	пом.подсобное	4,4		4,4 учрежд.	
	23	кабинет	29,0	29,0	учрежд.	
	24	кабинет	9,6	9,6	учрежд.	
	25	кабинет	43,4	43,4	учрежд.	
	26	кабинет	16,3	16,3	учрежд.	
	27	кабинет	33,5	33,5	учрежд.	
	28	тамбур <i>ком. пр. ичч.</i>	6,8		6,8 прочая	
	29	умывальная	5,1		5,1 учрежд.	
	30	уборная	1,3		1,3 прочая	
	31	уборная	1,3		1,3 прочая	
	32	уборная	1,3		1,3 прочая	
	33	пом.подсобное	10,7	10,7	10,7 учрежд.	
	34	пом.подсобное	6,1		6,1 учрежд.	
	35	кабинет	15,3	15,3	учрежд.	
	36	кабинет	34,5	34,5	учрежд.	
	37	венткамера	40,9	40,9	прочая	
	37а	венткамера	5,9	5,9	прочая	
	38	венткамера	16,6	16,6	прочая	
	39	уборная	2,1		2,1 учрежд.	
	40	приемная	18,4	18,4	прочая	
	41	кабинет	29,7	29,7	учрежд.	
	42	кабинет	28,9	28,9	учрежд.	
	43	коридор	5,6		5,6 учрежд.	
	44	лестница	16,0		16,0 учрежд.	
	45	коридор	10,2		10,2 учрежд.	
	46	тамбур	3,7		3,7 учрежд.	

*предоставить  
 по плану 706/2014  
 на анализ*

*проект СРО  
 от 14.09.2015  
 Сидорова В.С.  
 ком. 27-36; 49-51  
 ф. 52 34 307 309*

*Иванова*  
 Ведущий специалист  
 Иванкова Г.М.

*Козлов П. В.*

сметы др с комн. 16-18, 20-24, 26  
 23.08.13. Вх. №14 от 15.08.13

По адресу: 3-я улица Бухвостова, 4

Помещение N VII Тип: Учрежденные  
 Последнее обследование 15.05.2008  
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком. 3, 3а, 9, 10, 12, 12а, 13а, 17-19, 22, 22а, 23-36, 40, 43, 47-51)

Ин.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
		всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кабинет	21,3	21,3		учрежд.	330	
	2	кабинет	39,7	39,7		учрежд.		
	3	кабинет	13,6	13,6		учрежд.		
	3а	кабинет	7,1	7,1		учрежд.		
	4	кабинет	20,6	20,6		учрежд.		
	5	кабинет	47,5	47,5		учрежд.		
	6	кабинет	19,0	19,0		учрежд.		
	7	кабинет	7,8	7,8		учрежд.		
	8	умывальная	1,1		1,1	учрежд.		
	9	уборная	1,3		1,3	учрежд.		
	10	уборная	1,3		1,3	учрежд.		
	11	умывальная	1,1		1,1	учрежд.		
	12	коридор	30,5		30,5	учрежд.		
	12а	кабинет	8,1	8,1		учрежд.		
	13	лестница	46,7		46,7	учрежд.		
	13а	тамбур	4,8		4,8	учрежд.		
	14	пом. подсобное	1,7		1,7	учрежд.		
	15	венткамера	17,3	17,3		прочая		
	16	комн. приема пищ	8,0	8,0		учрежд.		
	17	уборная	2,2		2,2	учрежд.		
	18	коридор	11,0		11,0	учрежд.		
	19	электрощитовая	12,9	12,9		прочая		
	20	кабинет	30,9	30,9		учрежд.		
	21	кабинет	13,0	13,0		учрежд.		
	22	кабинет	15,0	15,0		учрежд.		
	22а	пом. подсобное	4,4		4,4	учрежд.		
	23	кабинет	29,0	29,0		учрежд.		
	24	кабинет	9,6	9,6		учрежд.		
	25	кабинет	43,4	43,4		учрежд.		
	26	кабинет	16,3	16,3		учрежд.		
	27	кабинет	33,5	33,5		учрежд.		
	28	тамбур	6,8		6,8	прочая		
	29	умывальная	5,1		5,1	учрежд.		
	30	уборная	1,3		1,3	прочая		
	31	уборная	1,3		1,3	прочая		
	32	уборная	1,3		1,3	прочая		
	33	пом. подсобное	10,7	10,7		учрежд.		
	34	пом. подсобное	6,1		6,1	учрежд.		
	35	кабинет	15,3	15,3		учрежд.		
	36	кабинет	34,5	34,5		учрежд.		
	37	венткамера	40,9	40,9		прочая		
	37а	венткамера	5,9	5,9		прочая		
	38	венткамера	16,6	16,6		прочая		
	39	уборная	2,1		2,1	учрежд.		
	40	приемная	18,4	18,4		прочая		
	41	кабинет	29,7	29,7		учрежд.		
	42	кабинет	28,9	28,9		учрежд.		
	43	коридор	5,6		5,6	учрежд.		
	44	лестница	16,0		16,0	учрежд.		
	45	коридор	10,2		10,2	учрежд.		
	46	тамбур	3,7		3,7	учрежд.		

Козлов П. В.

проект СРО  
 обалер. 14.09.2015  
 Сидорова В.С.  
 ком. 27-36; 49-51  
 ф. 52 34 304 309

Иванова  
 Ведущий специалист  
 Иванкова Г.М.

Помещение N VII

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	47	пом. техническое	22,8	22,8			прочая		
	<del>48</del>	коридор	4,7		4,7		учрежд.		
	49-61	коридор	37,2		37,2		учрежд.		
	50	кабинет	15,1	15,1			учрежд.		
	51	кабинет	16,8	16,8			учрежд.		
Итого по помещению			876,7	658,5	218,2				
---Нежилые помещения всего			876,7	658,5	218,2				
в т.ч. Учрежденческие			731,2	523,7	207,5				
Прочие			145,5	134,8	10,7				

Козлов  
П.В.

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 15.05.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	2,6		2,6		учрежд.		
	2	лестница	13,0		13,0		учрежд.	330	
Итого по помещению			15,6		15,6				
---Нежилые помещения всего			15,6		15,6				
в т.ч. Учрежденческие			15,6		15,6				
Итого по этажу 1			1205,4	842,9	362,5				
---Нежилые помещения всего			1205,4	842,9	362,5				
в т.ч. Гаражи			67,1	42,8	24,3				
Учрежденческие			992,8	665,3	327,5				
Прочие			145,5	134,8	10,7				

полл. VII - этаж. учред. гом. с 52 - 61 для тех. плана  
обследов. - 14.04.2016 г.

Ведущий  
специалист  
Запорожан И.Н.

К. 62 (для тех. плана)  
вх. №587 от 31.10.16

Ведущий  
специалист  
Запорожан И.Н.



Помещение N IX Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 15.05.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-11,16-18)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	коридор	46,3			46,3			330
	1a	шкаф	0,1			0,1			
	2	кабинет	12,0	12,0					
	3	кабинет	7,3	7,3					
	4	кабинет	10,8	10,8					
	5	кабинет	9,5	9,5					
	6	кабинет	6,8	6,8					
	7	кабинет	8,4	8,4					
	8	кабинет	14,2	14,2					
	9	кабинет	9,0	9,0					
	10	коридор	9,6			9,6			
	11	кабинет	19,2	19,2					
	12	уборная	1,9			1,9			
	13	уборная	1,8			1,8			
	14	умывальная	2,4			2,4			
	15	умывальная	2,5			2,5			
	16	коридор	9,3			9,3			
	17	комната охраны	2,8	2,8					
	18	лестница	19,8			19,8			
Итого по помещению			193,7	100,0	93,7				
---Нежилые помещения всего			193,7	100,0	93,7				
в т.ч. Учрежденческие			193,7	100,0	93,7				

*есть техзаключение (дет. 3),  
в СТЭКСе оставит др (нон. 3)  
Т.ч.*

По адресу: 3-я улица Бухвостова, 4

стр. 29

Помещение N X Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 15.05.2008

*17.09.12*

ф.25

*Помещение переоборудовано без разрешения (ком. 4, 4а, 16, 16а, 22, 33а)*

Последнее обследование 17.09.2012

Помещение переоборудовано без разрешения (ком. 34-37, 43, 49, 53, 54, 56, 58, 59)

Этаж	комн.	комнат и помещений	В т.ч.			Вспомогат. использ.			ы-со-та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	11,2	11,2					330
	2	кабинет	11,3	11,3					
	3	кабинет	61,8	61,8					
	4	кабинет	22,6	22,6					
	4а	кабинет	8,0	8,0					
	5	кабинет	33,6	33,6					
	6	кабинет	37,1	37,1					
	7	тамбур	1,7			1,7			
	8	касса	3,0	3,0					
	9	кабинет	21,1	21,1					
	10	кабинет	16,6	16,6					
	11	кабинет	17,1	17,1					
	12	пом. подсобное	4,9			4,9			
	13	пом. подсобное	8,7			8,7			
	14	тамбур	2,3			2,3			
	15	пом. подсобное	5,4			5,4			
	16	коридор	44,9			44,9			
	16а	шкаф	1,1			1,1			
	16б	шкаф	0,9			0,9			
	17	умывальная	2,4			2,4			
	18	уборная	1,4			1,4			
	19	уборная	1,5			1,5			
	20	умывальная	3,1			3,1			
	21	лестница	58,1			58,1			
	22	комн. приема пищ	26,3	26,3					
	23	коридор	21,3			21,3			
	24	умывальная	2,0			2,0			
	25	уборная	1,1			1,1			
	26	уборная	0,9			0,9			
	27	пом. подсобное	2,4			2,4			
	28	кабинет	33,9	33,9					
	29	кабинет	36,2	36,2					
	30	кабинет	16,7	16,7					
	31	кабинет	15,7	15,7					
	32	пом. подсобное	8,8			8,8			
	33	кабинет	<del>10,2</del> 8,5	<del>10,2</del> 8,5					
	33а	кабинет	7,3	7,3					
	33б	тамбур <i>магов 1,7</i>	0,7			0,7			
	34	комн. приема пищ	15,7	15,7					
	35	кухня	6,7			6,7			
	36	кабинет	40,3	40,3					
	37	кабинет	43,9	43,9					
	38	кабинет	49,3	49,3					
	39	кабинет	16,7	16,7					
	40	кабинет	16,7	16,7					
	41	кабинет	17,1	17,1					
	42	кабинет	14,2	14,2					
	43	коридор	38,9			38,9			
	44	венткамера	6,3			6,3			прочая
	45	венткамера	13,8	13,8					прочая
	46	умывальная	3,5			3,5			учрежд.

*сметы др  
с комит  
1-4, 4а, 5-16, 16а, 16б,  
17-33, 33а-33б.  
17.09.12  
15.08.12  
15.08.12*

*№ 64 34 201921  
(ком. к. 14, 4а, 5-16, 16а, 16б, 17-20, 22).*

*01.09.16  
Виноград  
Общпр*

*33б*

*это тех заключение (б.г.т.з),  
всТЭКсе оставать б/р (по п. 3)  
И.И.*

По адресу: 3-я улица Бухвостова, 4

стр. 29

Помещение N X Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 15.05.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком. 4, 4а, 16, 16б, 22, 33а, 33б, 34-37, 43, 49, 53, 54, 56, 58, 59)

*17.09.12*

ф. 25

*б/р оставлен*

Этаж	комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кабинет	11,2	11,2			учрежд.	330	
	2	кабинет	11,3	11,3			учрежд.		
	3	кабинет	61,8	61,8			учрежд.		
	4	кабинет	22,6	22,6			учрежд.		
	4а	кабинет	8,0	8,0			учрежд.		
	5	кабинет	33,6	33,6			учрежд.		
	6	кабинет	37,1	37,1			учрежд.		
	7	тамбур	1,7		1,7		учрежд.		
	8	касса	3,0	3,0			учрежд.		
	9	кабинет	21,1	21,1			учрежд.		
	10	кабинет	16,6	16,6			учрежд.		
	11	кабинет	17,1	17,1			учрежд.		
	12	пом. подсобное	4,9		4,9		учрежд.		
	13	пом. подсобное	8,7		8,7		учрежд.		
	14	тамбур	2,3		2,3		учрежд.		
	15	пом. подсобное	5,4		5,4		учрежд.		
	16	коридор	44,9		44,9		учрежд.		
	16а	шкаф	1,1		1,1		учрежд.		
	16б	шкаф	0,9		0,9		учрежд.		
	17	умывальная	2,4		2,4		учрежд.		
	18	уборная	1,4		1,4		учрежд.		
	19	уборная	1,5		1,5		учрежд.		
	20	умывальная	3,1		3,1		учрежд.		
	21	лестница	58,1		58,1		учрежд.		
	22	комн. приема пиц	26,3	26,3			учрежд.		
	23	коридор	21,3		21,3		учрежд.		
	24	умывальная	2,0		2,0		учрежд.		
	25	уборная	1,1		1,1		учрежд.		
	26	уборная	0,9		0,9		учрежд.		
	27	пом. подсобное	2,4		2,4		учрежд.		
	28	кабинет	33,9	33,9			учрежд.		
	29	кабинет	36,2	36,2			учрежд.		
	30	кабинет	16,7	16,7			учрежд.		
	31	кабинет	15,7	15,7			учрежд.		
	32	пом. подсобное	8,8		8,8		учрежд.		
	33	кабинет	8,5	10,2	10,2	8,5	учрежд.		
	33а	кабинет	7,3	7,3			учрежд.		
	33б	тамбур	0,7		0,7		учрежд.		
	34	комн. приема пиц	15,7	15,7			учрежд.		
	35	кухня	6,7		6,7		учрежд.		
	36	кабинет	40,3	40,3			учрежд.		
	37	кабинет	43,9	43,9			учрежд.		
	38	кабинет	49,3	49,3			учрежд.		
	39	кабинет	16,7	16,7			учрежд.		
	40	кабинет	16,7	16,7			учрежд.		
	41	кабинет	17,1	17,1			учрежд.		
	42	кабинет	14,2	14,2			учрежд.		
	43	коридор	38,9		38,9		учрежд.		
	44	венткамера	6,3		6,3		прочая		
	45	венткамера	13,8	13,8			прочая		
	46	умывальная	3,5		3,5		учрежд.		

*сметы б/р  
1 комн.  
1-4 на, 5-16, 16а, 16б,  
17-33, 33а-33б.  
17.08.12  
15.08.12*

*№ 4 34 301921  
(комн. к. 1,4, 4а, 5-  
16, 16а, 16б,  
17-20, 22).*

*09.09.16  
Вспомогат.  
О.В.И.*

*33б*

*8,5*

*1,7*

*кладов. 1,7*

Помещение N X

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
47		уборная	0,9			0,9		учрежд.	
48		уборная	0,9			0,9		учрежд.	
49		коридор	7,2			7,2		учрежд.	
50		кабинет	41,2	41,2				учрежд.	
51		кабинет	20,5	20,5				учрежд.	
52		кабинет	18,8	18,8				учрежд.	
53		кабинет	18,8	18,8				учрежд.	
54		кабинет	8,9	8,9				учрежд.	
55		кабинет	17,8	17,8				учрежд.	
56		приемная	21,7	21,7				учрежд.	
57		лестница	15,8			15,8		учрежд.	
58		душевая	3,6			3,6		учрежд.	
59		уборная	1,4			1,4		учрежд.	
Итого по помещению			1023,9	765,1	258,8				
---Нежилые помещения всего			1023,9	765,1	258,8				
в т.ч. Учрежденческие			1003,8	751,3	252,5				
Прочие			20,1	13,8	6,3				
Итого по 2 этажу;			1217,6	863,4	354,2				
---Нежилые помещения всего			1217,6	863,4	354,2				
в т.ч. Учрежденческие			1197,5	849,6	347,9				
Прочие			20,1	13,8	6,3				

Помещение N X

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
47		уборная	0,9			0,9			учрежд.
48		уборная	0,9			0,9			учрежд.
49		коридор	7,2			7,2			учрежд.
50		кабинет	41,2	41,2					учрежд.
51		кабинет	20,5	20,5					учрежд.
52		кабинет	18,8	18,8					учрежд.
53		кабинет	18,8	18,8					учрежд.
54		кабинет	8,9	8,9					учрежд.
55		кабинет	17,8	17,8					учрежд.
56		приемная	21,7	21,7					учрежд.
57		лестница	15,8			15,8			учрежд.
58		душевая	3,6			3,6			учрежд.
59		уборная	1,4			1,4			учрежд.
Итого по помещению			1023,9	765,1		258,8			
---Нежилье помещения всего			1023,9	765,1		258,8			
в т.ч. Учрежденческие			1003,8	751,3		252,5			
Прочие			20,1	13,8		6,3			
			1217,6	865,1		352,5			
			1217,6	865,1		352,5			
			1197,5	851,3		346,2			
			20,1	13,8		6,3			

Помещение N XI Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 15.05.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 2	1	кабинет	17,8	17,8			учрежд.		245
Итого по помещению			17,8	17,8					
---Нежилые помещения всего			17,8	17,8					
в т.ч. Учрежденные			17,8	17,8					

Помещение N XII Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 15.05.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 2	1	кабинет	19,3	19,3			учрежд.		245
Итого по помещению			19,3	19,3					
---Нежилые помещения всего			19,3	19,3					
в т.ч. Учрежденные			19,3	19,3					

Помещение N XIII Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 15.05.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,2)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 2	1	кабинет	10,0	10,0			учрежд.		200
	2	кабинет	12,8	12,8			учрежд.		
Итого по помещению			22,8	22,8					
---Нежилые помещения всего			22,8	22,8					
в т.ч. Учрежденные			22,8	22,8					

Помещение N XIV Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 15.05.2008

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,2)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 2	1	комн.приема пиц	17,6	17,6				учрежд.	200
	2	лестница	1,8				1,8	учрежд.	
Итого по помещению			19,4	17,6	1,8				
---Нежилые помещения всего			19,4	17,6	1,8				
в т.ч. Учрежденные			19,4	17,6	1,8				
Итого по этажу а 2			79,3	77,5	1,8				
---Нежилые помещения всего			79,3	77,5	1,8				
в т.ч. Учрежденные			79,3	77,5	1,8				
Итого по зданию			5535,9	3592,4	1943,5				
---Нежилые помещения всего			5535,9	3592,4	1943,5				
в т.ч. Гаражи			3100,7	1849,7	1251,0				
Учрежденные			2269,6	1594,1	675,5				
Прочие			165,6	148,6	17,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
26.01.2006г. N 3200551.

Экспликация на 32 страницах

24.07.2008 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Полищук В.И.

По адресу: 3-я улица Бухвостова, 4

стр. 32

Помещение N XIV. Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 15.05.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,2)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
а 2	1	комн.приема пищ	17,6	17,6				учрежд.	200
	2	лестница	1,8					учрежд.	
Итого по помещению			19,4	17,6	1,8				
---Нежилые помещения всего			19,4	17,6	1,8				
в т.ч. Учрежденческие			19,4	17,6	1,8				
Итого по этажу а 2			79,3	77,5	1,8				
---Нежилые помещения всего			79,3	77,5	1,8				
в т.ч. Учрежденческие			79,3	77,5	1,8				
Итого по этажу:			5535,9	3590,7	1945,2				
---Нежилые помещения всего			5535,9	3590,7	1945,2				
в т.ч. Гаражи			3100,7	1849,7	1251,0				
Учрежденческие			2269,6	1592,4	677,2				
Прочие			165,6	148,6	17,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
26.01.2006г. N 3200551.

Экспликация на 32 страницах

24.07.2008 г.

Исполнитель

*В.И. Полицук*

Полицук В.И.



Помещение N XIV. Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 15.05.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,2)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 2	1	комн.приема пиц	17,6	17,6				учрежд.	200
	2	лестница	1,8				1,8	учрежд.	
Итого по помещению			19,4	17,6	1,8				
---Нежилье помещения всего			19,4	17,6	1,8				
в т.ч. Учрежденные			19,4	17,6	1,8				
Итого по этажу а 2			79,3	77,5	1,8				
---Нежилье помещения всего			79,3	77,5	1,8				
в т.ч. Учрежденные			79,3	77,5	1,8				
			5535,9	3592,4	1943,5				
			5535,9	3592,4	1943,5				
			3100,7	1849,7	1251,0				
			2269,6	1594,1	675,5				
			165,6	148,6	17,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
26.01.2006г. N 3200551.

Экспликация на 32 страницах

24.07.2008 г.

Исполнитель

Полищук В.И.

Главное управление Федеральной регистрационной  
 службы по Московской области  
 Номер регистрационного округа: 50  
 Произведена государственная регистрация: 03.05.2005  
 Дата регистрации: 03.05.2005  
 Номер регистрации: 50:50:020401:0048  
 Регистратор: О.В.В. Биликина



**ДОГОВОР**  
**аренды земельного участка,**  
**находящегося в государственной собственности**

№ 1739

г. Железнодорожный

03.05.2005 г.

Комитет по управлению имуществом г. Железнодорожного, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Селезневой Светланы Евгеньевны, действующей на основании Положения о Комитете, утвержденного постановлением Главы города Железнодорожного от 12.05.2003 г. № 1365, и ООО «Маг-Дизайн», именуемый(ое) в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Аверьянова Александра Владиславовича, действующего(щей) на основании Устава, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. По настоящему Договору передается земельный участок с кадастровым номером 50:50:020401:0048; площадью 7348 кв.м.; по адресу: 143980, г. Железнодорожный, ул. Керамическая, д. 3; для использования под производство холодильного и торгового оборудования; ставка земельного налога 42.34 руб/кв.м

1.3. Категория земель: земли поселений.

1.4. Границы указаны на плане (приложение N 2 к настоящему Договору), а также на местности, с учетом действующих строительных, санитарных, природоохранных, противопожарных норм.

1.5. Передача осуществляется в соответствии с постановлением Главы города Железнодорожного: «О внесении изменений в постановление Главы города Железнодорожного от 09.04.2004г. № 1028 "О передаче права аренды части земельного участка от ОАО "Кучинский керамический комбинат" и ЗАО "Строительная керамика" ООО «Маг-Дизайн» по адресу: г. Железнодорожный, ул. Керамическая, д. 3» № 1678 от 03.05.2005 г.

**2. Срок аренды**

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование на период

с 01.01.2005 г. по 31.12.2053 г.

2.2. Земельный участок считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с момента подписания настоящего договора без оформления акта приема-передачи.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждениях юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.4. Договор, заключенный на срок менее одного года, вступает в силу с даты его подписания Сторонами и не подлежит государственной регистрации.

### 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за земельный участок определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Сумма ежеквартальной арендной платы устанавливается в размере **85556,44** (Восемьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят шесть рублей 44 копейки).

3.2. Арендная плата за земельный участок вносится ежеквартально, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, кода бюджетной классификации (КБК) 011 111 05012 03 0000 120 и № Договора на счет Управления Федерального Казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области), ИНН 7725131814, КПП 504101001, р/с 40101810600000010102 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, БИК 044583001, ОКАТО 46424000000.

Арендная плата за первый и второй кварталы 2005 года вносится Арендатором в полном объеме до **15 июня 2005 года**, а за третий и последующие кварталы до **15 числа последнего месяца текущего квартала**, если иное не установлено законодательством.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

По окончании срока договора при имеющейся переплате арендной платы и одновременно задолженности по пени сумма переплаты засчитывается Арендатором в счет оплаты пени.

3.3. Арендная плата начисляется с **01.01.2005 г.** Исполнением обязательств по внесению арендной платы является дата поступления суммы арендной платы в бюджет города.

3.4. Размер арендной платы изменяется в зависимости от изменения базового размера арендной платы (Аб), значений повышающего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), категории, разрешенного вида использования, а также в иных случаях, установленным законом.

Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае изменения (введения) базового размера арендной платы и коэффициентов полномочным органом государственной власти Московской области и органов местного самоуправления, без согласования с Арендатором и без внесения изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления Арендатору.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, категории, разрешенного вида использования земельного участка и коэффициентов в соответствии с законодательством Московской области.

3.5. В случае передачи земельного участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

3.6. Арендная плата за пользование земельным участком с даты, указанной в п. 2.1. Договора, до момента государственной регистрации настоящего Договора уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.2., но не позднее пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.1.4. Расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае, если Арендатор снялся с учета в Межрайонной инспекции ФНС России № 20 по Московской области.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок (или его часть) в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в установленном законом порядке, при соблюдении разрешенного вида использования Арендатором земельного участка.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора. При непоступлении письменного заявления Арендатора о продлении договора на новый срок, Договор не продляется на неопределенный срок.

4.3. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

При этом соблюдать сервитуты и другие ограничения, указанные в кадастровом плане Земельного участка, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2 к настоящему Договору), а также выполнять условия постановления: **Главы города Железнодорожного № 1678 от 03.05.2005г.**

4.4.5. Обеспечить соблюдение публичных сервитутов: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, возможность размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним.

4.4.6. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.7. Встать на учет в Межрайонной инспекции ФНС России № 20 по Московской области.

4.4.8. В случае передачи (продажи) объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке, другому лицу или использования этого имущества в качестве вклада в уставной капитал, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней после перехода права собственности на указанные объекты уведомлять Арендодателя в письменной форме приложением нотариально заверенных копий документов, подтверждающих переход права к третьим лицам на объекты недвижимости, включая земельные участки.

4.4.9. При досрочном расторжении настоящего Договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на земельном участке улучшения передаются Арендодателю безвозмездно.

4.4.10. После подписания Договора и изменений к нему в срок не позднее 10 (десяти) дней направить его (их) на государственную регистрацию в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в соответствии с п.п. 2.3. и 2.4. Договора). Регистрация договора и изменений к нему производится за счет Арендатора и его силами. Арендатор не вправе уклоняться от регистрации.

Арендатор обязан уведомить Арендодателя о проведении государственной регистрации договора в течение 3-х дней с момента его регистрации.

4.4.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца с предстоящим освобождением Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.12. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также **выполнять работы по благоустройству территории.**

4.4.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности установленные законодательством Российской Федерации.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность предусмотренную законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,05 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном в п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, за исключением случаев, установленных договором.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

## 7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 8. Особые условия Договора

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляются Арендодателю.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Настоящий договор аренды составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в отделе г. Железнодорожного ГУ ФРС по Московской области.

## 9. Приложения

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Кадастровый план земельного участка.

Приложения №№ 1 и 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

## 10. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Комитет по управлению имуществом г. Железнодорожного  
143980, РФ, Московская обл., г. Железнодорожный, ул. Пролетарская д. 27  
Телефон 527-48-16

**АРЕНДАТОР:**

ООО «Маг-Дизайн»

Российская Федерация, Москва, Химкинский район, г. Москва, ул. 3-я Бухвостова дом 4,  
 расчетный счет № 40702810000000005734, КБ "Тагаринский" г. Москва, БИК 044525429,  
 к/сч. № 30101810400000000429, ИНН 7736197750.  
 Телефон 789-37-53

**Подписи сторон:**АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Председатель Комитета  
 по управлению имуществом  
 г. Железнодорожного



Селезнева С.Е.

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор  
 ООО «Маг-Дизайн»



Аверьянов А.В.



**Расчет арендной платы за земельный участок**

Арендатор: ООО «Маг-Дизайн»

Адрес участка: 143980, г. Железнодорожный, ул.Керамическая, д. 3

Размер годовой арендной платы (Ап) за земельный участок определяется по следующей формуле:

$$Aп = Aб * Kд * Kм * Пкд * S$$

- Аб – ставка земельного налога;
- Кд – коэффициент вида деятельности;
- Км – коэффициент удобства расположения;
- Пкд – повышающий коэффициент;
- S – площадь земельного участка в кв.м.

**Расчет годовой арендной платы**

№ п/п	Площадь кв.м.	Аб руб./кв.м.	Назначение	Кд	Км	Пкд	Арендная плата (руб.)
1	7348	42,34	производство холодильного и торгового оборудования	1,1	1	1	342225,75

Арендная плата за земельный(е) участок(и) в год составляет: **342 225,75 руб.** (Триста сорок две тысячи двести двадцать пять рублей 75 копеек), а регулярные платежи:

Арендная плата (руб.)	
Год	342225,75
Квартал	85556,44
Месяц	28518,81

**РИМЕЧАНИЕ:** Арендная плата за землю НДС не облагается.

**Подписи сторон**

Арендодатель:

Председатель Комитета  
по управлению имуществом  
Железнодорожного

Арендатор:

Генеральный директор  
ООО «Маг-Дизайн»



Аверьянов А.В.

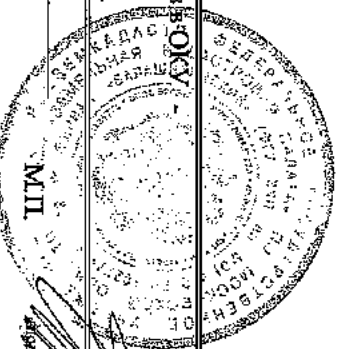


**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**  
 87/05/008/2012 № 09/1105-48

1	Кадастровый номер 50:50:02 04 01:0048	2	Лист № 1	3	Всего листов 4		
<b>Общие сведения</b>							
4	Предельные номера -						
5	Наименование участка Землепользование (земельные)	6					
7	Местоположение г. Железнодорожный ул. Керамическая, дом 3						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохоззяйственного назначения	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатика, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	лес	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование /назначение/: под производство						
10	Фактическое использование /характер деятельности/: -						
11	Площадь: 7348 кв.м.	12	Нормативная цена: -	13	Ставка земельного налога: -	14	Базовая ставка арендной платы: -
15	Сведения о правах:	Правообладатель		Вид права		Особые отметки	
16	Особые отметки: План подготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.	государственная собственность					
17	Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов: -	18.2	Номера образованных участков: -	18.3	Номера ликвидированных участков: -

Директор филиала "Балашкинский"

Должность



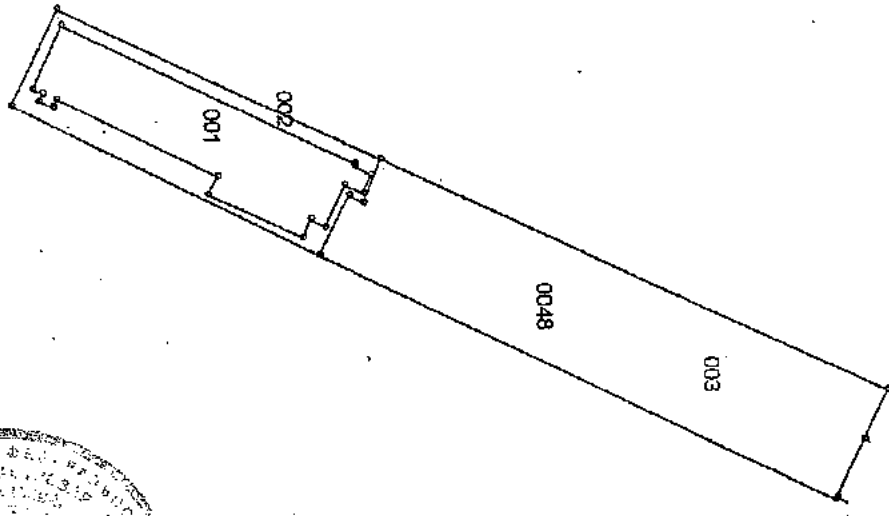
*(Handwritten signature)*

И.С.А.Кравцов/  
Филиал И.О.

1 кадастровый номер

50:08/02/04/01.001/10

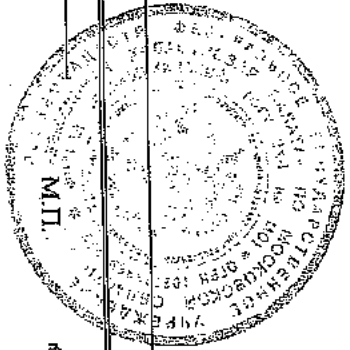
3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:2000

Директор филиала "Валдайский"

Должность



*[Handwritten signature]*

И.С. А.Кравцов/  
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

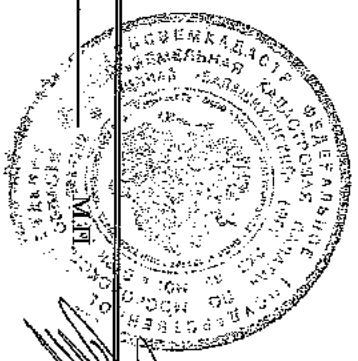
1 Кадастровый номер 50:50:02 04 01:0048

2 Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	1790 кв. м.	Объект недвижимости: 50:50:02 04 01:0048:0001 производственный цех инв. 4495, лит. Б, Б1, Б2, Б
2	002	2691 кв. м.	Аренда земли В пользу: ОАО "Учнинский керамкомбинат"
3	003	4657 кв. м.	Аренда земли В пользу: ЗАО "Строительная керамика"

Директор филиала "Балашихинский"  
Подпись



М.П.  
*[Handwritten signature]*

/С.А.Кравцов/  
Фамилия И.О.



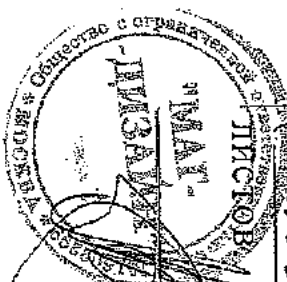
Одобрено и заверено

В договоре прошнуровано,

пронумеровано и скреплено

печатью

*Савва* *Савва*





**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ  
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА**

143912, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 7/1  
тел/факс (495) 521-33-69, (495) 521-60-34, (495) 521-95-68, (495) 529-36-15 e-mail: uio@balashiha.ru

15.02.2018

№ *144/18*

Об изменении порядка уплаты арендных платежей по договору аренды земельного участка № 1739 от 03.05.2005

Руководителю  
ООО Маг-Дизайн

115093, г. Москва, шоссе Подольское,  
д. 3

**УВЕДОМЛЕНИЕ.**

На основании Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», Закона Московской области от 18.07.2017 № 126/2017-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2018 год», решения Совета депутатов Городского округа Балашиха Московской области от 16.11.2016 № 08/32 «Об утверждении коэффициентов Пкд и Км, связанных с определением размера арендной платы за пользование земельными участками в Городском округе Балашиха» (в редакции решения Совета депутатов Городского округа Балашиха Московской области от 20.12.2017 № 14/49) с 01.01.2018 расчет арендной платы за земельный участок представлен в таблице и составляет:

№ пп	Площадь, кв.м.	Разрешенное использование	Аб руб/ кв.м.	Кд	Км	Пкд	Арендная плата (руб.)
1	7348	под производство холодильного и торгового оборудования	67,31	1,1	1,15	1	625661,26

Арендная плата за земельный участок в год составляет **625661,26 руб.**  
(Шестьсот двадцать пять тысяч шестьсот шестьдесят один рубль 26 копеек), а регулярные платежи:

	Арендная плата (руб)	
Год		625661,26
Квартал		156415,31

Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала, если иное не установлено законодательством, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа по указанным ниже реквизитам:  
**УФК по Московской области (Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха), ИНН 5001106785, расчетный счет 40101810845250010102, КБК 00211105012040001120, КПП 500101001 в банке ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000, ОКТМО 46704000.**

Председатель Комитета



Ю.Н. Мартыненко

Пиманова Н.Г.  
 (495)521-60-34

## ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ №1/И-4482

г. Москва

«08» февраля 2019 г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем Залогодержатель, в лице Исполнительного директора Управления по работе с предприятиями инфраструктуры Московского банка ПАО Сбербанк Гинкель Елены Геннадьевны, действующей на основании Устава, Положения о филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» – Московском банке и Доверенности № МБ/5793-Д от 04.12.2018 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Маг-Дизайн», именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице генерального директора Аверьянова Александра Владиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (именуемый далее Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности недвижимое имущество, указанное в Приложении №1 к Договору (именуемое далее «Предмет залога»), являющееся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Общая залоговая стоимость Предмета залога составляет **20 834 870,00** (Двадцать миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек.

1.3. Залог распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога, которые в будущем может произвести ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в течение срока действия Договора.

### 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: Обществом с ограниченной ответственностью «ОЛЕКС ХОЛДИНГ-М» (ООО «ОЛЕКС ХОЛДИНГ-М»), адрес: 107076, г. Москва, 3-я Бухвостова ул., дом 4, помещение Х, комната 2, ИНН 7736196387, ОГРН 1027739379909, именуемым далее «Должник», всех обязательств по Договору № 4482 об овердрафтном кредите от «18» декабря 2017г., именуемому далее «Основной договор», заключенному между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником в городе Москве.

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается залогом в силу Договора, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Основному договору;
- обязательства по уплате неустоек;
- возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по Основному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Основному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Основного договора или признании Основного договора незаключенным.



2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Основного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Должника по Основному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

2.3.1. Овердрафтный кредит предоставляется на срок по «13» декабря 2018 года с лимитом не превышающим 90 000 000,00 (Девяносто миллионов) рублей 00 копеек.

Лимит овердрафта устанавливается на соответствующий Период действия лимита, который составляет не более 30 (Тридцати) календарных дней:

№ п/п	Период действия лимита	Расчетный период
1	с 18.12.2017 по 17.01.2018	----
2	с 18.01.2018 по 16.02.2018	с 01.10.2017 по 31.12.2017
3	с 17.02.2018 по 18.03.2018	с 01.11.2017 по 31.01.2018
4	с 19.03.2018 по 17.04.2018	с 01.12.2017 по 28.02.2018
5	с 18.04.2018 по 17.05.2018	с 01.01.2018 по 31.03.2018
6	с 18.05.2018 по 16.06.2018	с 01.02.2018 по 30.04.2018
7	с 17.06.2018 по 16.07.2018	с 01.03.2018 по 31.05.2018
8	с 17.07.2018 по 15.08.2018	с 01.04.2018 по 30.06.2018
9	с 16.08.2018 по 14.09.2018	с 01.05.2018 по 31.07.2018
10	с 15.09.2018 по 14.10.2018	с 01.06.2018 по 31.08.2018
11	с 15.10.2018 по 13.11.2018	с 01.07.2018 по 30.09.2018
12	с 14.11.2018 по 13.12.2018	с 01.08.2018 по 31.10.2018

На первый Период действия лимита величина лимита овердрафта устанавливается в размере 90 000 000,00 (Девяносто миллионов) рублей 00 копеек.

На очередной Период действия лимита величина лимита овердрафта определяется Кредитором самостоятельно в размере 50 (Пятьдесят) процентов от среднемесячного объема кредитовых оборотов по Счету, за истекший Расчетный период согласно таблице соответствия Расчетного периода и Периода действия лимита, указанной в п. 3.1 Основного договора.

2.3.2. Дата полного погашения выданного кредита: «13» декабря 2018 г.

Ссудная задолженность по Основному договору погашается ежедневно при наличии кредитового остатка на Счете на конец операционного дня в сумме имеющегося на Счете кредитового остатка (в случае недостаточной для полного погашения задолженности по кредиту величины кредитового остатка на Счете), либо в сумме, необходимой для погашения ссудной задолженности (в случае достаточной для полного погашения задолженности по кредиту величины кредитового остатка на Счете).

Средства, списанные Кредитором без распоряжения Должника в соответствии с п. 6.1 Основного договора, направляются на погашение Траншей в хронологическом порядке, начиная с Транша, выданного первым.

Если величина лимита овердрафта, установленного на последующий Период действия лимита, меньше остатка ссудной задолженности на дату окончания текущего Периода действия лимита, частичное погашение ссудной задолженности до величины, не превышающей лимит овердрафта, установленный на последующий Период действия лимита, осуществляется не позднее даты окончания текущего Периода действия лимита.

Сумма превышения текущей ссудной задолженности над лимитом овердрафта, установленного на очередной Период действия лимита, является просроченной к погашению в начальную дату указанного Периода действия лимита.

Задолженность по каждому Траншу становится срочной к погашению в 90 (Девяностой) календарный день Срока пользования Траншем.

Если дата погашения кредита, установленная п.п. 1.1, 7.3 и 7.4 Основного договора, приходится на нерабочий день, срок пользования кредитом устанавливается

по первый рабочий день, следующий за нерабочим днем, на который приходится дата погашения кредита.

**2.3.3. Должник уплачивает Кредитору проценты за пользование овердрафтным кредитом по ставке 11 (Одиннадцать) процентов годовых.**

Проценты начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту, начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному счету (включительно), и по дату полного погашения кредита (включительно).

Уплата процентов производится ежемесячно в даты окончания Периода действия лимита и в дату полного погашения кредита, указанную в п. 7.1 Основного договора, в сумме начисленных на указанные даты процентов (включительно).

**2.3.4. С Должника взимается плата за открытие лимита овердрафтного кредита в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы лимита овердрафта, установленного на соответствующий Период действия лимита. Плата за открытие лимита овердрафта взимается в рублях.**

Порядок внесения платы за открытие лимита овердрафта:

- за первый Период действия лимита плата за открытие лимита овердрафта взимается в размере 90 000,00 (Девяносто тысяч) рублей 00 копеек и уплачивается Должником одновременно до первой выдачи овердрафтного кредита, но не позднее «19» декабря 2017 года;

- за последующие Периоды действия лимита овердрафта плата за открытие лимита овердрафта уплачивается Должником Кредитору одновременно до первой выдачи овердрафтного кредита в рамках каждого лимита, установленного на соответствующий Период действия лимита овердрафта, но не позднее первого дня Периода действия лимита овердрафта.

Плата за открытие лимита овердрафта уплачивается в рублях.

**2.3.5. При несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита и/или уплату процентов, и/или платы за открытие лимита овердрафтного кредита Должник уплачивает Кредитору неустойку в размере процентной ставки, указанной в п. 5.1 Основного договора, увеличенной в 2 (два) раза, в процентах годовых. Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).**

**2.3.6. В каждом из случаев (при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), указанных в п.п. Основного договора: 9.2.7, 9.2.10 Кредитор вправе увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 (Один) процент годовых, от лимита установленного п. 1.2 Основного договора, по каждому Основанию. При этом общий размер Дополнительной части процентной ставки при наступлении нескольких Оснований, не может превышать 2 (Двух) процентов годовых от лимита установленного п. 1.2 Основного договора.**

Дополнительная часть процентной ставки устанавливается в соответствующем размере начиная с 10 (Десятого) рабочего дня, следующего за датой получения уведомления от Кредитора о наступлении Основания(й).

Уменьшение размера Дополнительной части процентной ставки либо прекращение ее действия зависят от прекращения действия Основания(й), в связи с которым(и) была установлена Дополнительная часть процентной ставки в соответствующем размере. Дополнительная часть процентной ставки в соответствующем размере действует по дату получения Кредитором уведомления о прекращении действия соответствующего(их) Основания(й) (включительно). К уведомлению Должника должны быть приложены документы, подтверждающие прекращение действия соответствующего(их) Основания(й).

Дополнительная часть процентной ставки суммируется с основной частью процентной ставки по кредиту, указанной в пункте 5.2 Основного договора, и

устанавливается/прекращает начисляться Кредитором без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Должника.

Уплата Дополнительной части процентной ставки по кредиту производится Должником в даты, указанные в п. 5.2 Основного договора.

Установление Кредитором Дополнительной части процентной ставки не ограничивает Кредитора в правах, указанных в п. 8.1.7 Основного договора.

2.3.7. В случае нарушения условия, предусмотренного п. 13.5 Основного договора, Должник уплачивает Кредитору неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы лимита овердрафта, установленного на текущий Период действия лимита. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (включая дату доставки) в валюте кредита.

2.3.8. В каждом из случаев/при неисполнении Должником каждого из обязательств, предусмотренных пунктами Основного договора, указанными в приведенной в настоящем пункте таблице, Должник по требованию Кредитора в соответствии с п. 8.1.13 Основного договора уплачивает Кредитору неустойку в указанном в данной таблице размере.

Номер пункта Основного договора	Размер неустойки
9.2.6.1, 9.2.8, 9.2.9, 9.2.14, 9.2.15, 9.2.16, 9.2.17 – 9.2.22	0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от максимального лимита кредитной линии

Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (не включая дату доставки) в валюте кредита.

2.3.9. За каждый факт неисполнения Должником обязательства по предоставлению Кредитору документов на бумажном носителе, предусмотренного п. 13.3 Основного договора, Должник уплачивает Кредитору неустойку в размере 90 000,00 (Девяносто тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (включая дату доставки) в валюте кредита.

2.3.10. Целевое назначение кредита – для оплаты платежных поручений Должника, аккредитивов Должника, чеков на получение наличных средств, акцептованных Должником платежных требований, при отсутствии или недостаточности средств на Счете Должника № 40702810938000054358, открытом у Кредитора.

2.3.11. Кредитор имеет право:

2.3.11.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение процентной ставки по Основному договору в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению учетной ставки (ставки рефинансирования/ключевой ставки Банка России), с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

2.3.11.2. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение процентной ставки по Основному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по снижению учетной ставки (ставки рефинансирования/ключевой ставки Банка России), с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

2.3.11.3. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера неустойки и/или устанавливать период времени, в течение которого неустойка не взимается, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

### 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1. Является полноправным и законным собственником Предмета залога/ лицом надлежаще управомоченным распоряжаться Предметом залога. По состоянию на дату заключения Договора Предмет залога не отчужден, в споре или под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, за исключением следующих обременений, указанных в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), отраженных в Приложении №2 к настоящему Договору и перечисленных в Приложении №1 к настоящему Договору.

Залогодатель обязан принимать все возможные законные меры для избежания ареста компетентными органами Предмета залога и для его защиты от притязаний третьих лиц в течение срока действия Договора;

3.2. все согласия, необходимые для заключения Договора и иных договоров и соглашений, предусмотренных Договором, были получены и вступили в действие, или, если они не были получены, – то будут получены и/или вступят в действие в установленном порядке до заключения соответствующих договоров и соглашений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

3.3. вся фактическая информация, представленная Залогодателем Залогодержателю, является достоверной и правильной во всех существенных аспектах на дату ее предоставления. На дату заключения Договора не было утаено какой-либо информации, что могло бы в результате сделать представленную информацию неверной или вводящей в заблуждение Залогодержателя в каких-либо существенных аспектах;

3.4. в отношении Залогодателя не возбуждалось судебное, арбитражное или административное производство в каком-либо суде, арбитраже или органе, которое могло бы привести к невозможности Залогодателя надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.5. Залогодателем исполнялись и соблюдались, равно как и в настоящее время исполняются и соблюдаются во всех существенных аспектах требования законодательства, неисполнение или несоблюдение которых могло бы привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.6. Залогодатель имеет действительный и законный правовой титул или законное право пользования и эксплуатации в отношении активов, необходимых для осуществления его деятельности;

3.7. насколько известно Залогодателю, не имеют место какие-либо события или обстоятельства, которые могли бы повлиять на исполнение им обязательств по любым другим договорам или финансовым инструментам, а также которые бы могли привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.8. у Залогодателя отсутствует информация о том, что между его участниками или его участниками и третьими лицами заключено корпоративное или иное аналогичное соглашение, ограничивающее его права как контрагента Кредитора, или каким-либо иным образом влияющее на возможность заключения или исполнения обязательств по Договору, а также иным заключаемым с Кредитором договором;

3.9. заключение и исполнение Залогодателем Договора не противоречит его учредительным документам;

3.10. Предмет залога не относится к имуществу мобилизационного назначения или объектам гражданской обороны;

3.11. Залогодатель не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), в отношении него не ведется производство по делу о банкротстве, заключение Договора не повлечет

ущемление каких-либо интересов кредиторов Залогодателя и/или иных третьих лиц;

3.12. на дату заключения Договора Залогодатель соблюдает все действующие требования и условия законодательства о природопользовании при использовании Предмета залога и гарантирует отсутствие нарушения требований и условий законодательства о природопользовании.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Залогодатель обязан застраховать Предмет(а) залога в пользу Залогодержателя не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора на сумму не менее 20 834 870,00 (Двадцать миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Основному договору.

Залогодатель должен предварительно согласовать условия договора страхования с Залогодержателем. Страхование может осуществляться всеми страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям Залогодержателя, в том числе заключившими с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве и включенными в публикуемый на официальном сайте Залогодержателя в сети Интернет перечень страховых компаний, участвующих в страховании залогового имущества.

Если в течение срока действия договора страхования страховая компания перестала удовлетворять требованиям Залогодержателя, опубликованным на его официальном сайте в сети Интернет, то по истечении срока действия договора страхования Залогодержатель вправе потребовать заменить страховую компанию, а Залогодатель обязан заменить страховую компанию в срок, указанный в требовании Залогодержателя.

При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с Залогодержателем.

Залогодатель обязан передать Залогодержателю копию(и) правил страхования, заверенную(ой) страховой компанией, а также копию(и) страхового полиса (если такой имеется) и/или копию(и) договора страхования (если такой имеется) (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) Залогодателя/Страхователя, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения договора страхования (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования).

Залогодатель обязан передать Залогодержателю копии(й) платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) плательщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты страховой премии (соответствующей части страховой премии).

При заключении договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан заключить соглашение/обеспечить заключение соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющий требованиям Залогодержателя.

При заключении нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования заключить новое соглашение/обеспечить заключение нового соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющих требованиям

Залогодержателя.

Замена выгодоприобретателя по договору страхования возможна только после получения письменного согласия Залогодержателя.

4.1.2. Последующий залог Предмета залога без согласования с Залогодержателем не допускается.

Залогодатель в течение срока действия Договора не вправе без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога, в т. ч., но не исключительно: совершать действия, влекущие изменение сведений в ЕГРН о Предмете залога, правах, ограничениях прав на него, обременениях Предмета залога и сделках с ним (за исключением прекращения ограничений прав / обременений в пользу третьих лиц), осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать или передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление.

В случае передачи Предмета залога Залогодателем в последующий залог изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных залогом по Договору, не требуют согласия Залогодержателя по договору последующей ипотеки.

4.1.3. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

4.1.4. Залогодатель обязан немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога. В случае утраты Предмета залога (или его части) Залогодатель обязан в срок 10 (Десять) рабочих дней с момента уведомления восстановить Предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом.

4.1.5. Залогодатель обязан представить Залогодержателю или уполномоченной Залогодержателем Сюрвейерской компании соответствующие документы (информацию) и выполнить иные действия, необходимые для осмотра Залогодержателем / уполномоченной Сюрвейерской компанией и уполномоченными представителями (служащим) Банка России Предмета залога по месту его фактического нахождения (хранения) и ознакомления с деятельностью Залогодателя, а также представлять в распоряжение Залогодержателя по его требованию дополнительные документы и информацию относительно Предмета залога в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.6. Залогодатель обязан немедленно информировать Залогодержателя об изменениях, произошедших в Предмете залога.

Залогодатель обязан согласовать с Залогодержателем перепланировку Предмета залога, влекущую за собой его конструктивное изменение и/или изменение его стоимости.

4.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.1.8. Передать Залогодержателю при подписании Договора копии документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Предмет залога.

4.1.9. Залогодатель обязан в случае инициирования процедуры банкротства Залогодателя третьим лицом или самим Залогодателем уведомить в письменной форме Залогодержателя о поступившем или поданном самим Залогодателем в арбитражный суд соответствующем заявлении не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от заявителя копии такого заявления или с даты его самостоятельной подачи.

4.1.10. Залогодатель обязуется не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию,

касающуюся условий Основного договора и Договора, без письменного согласия Залогодержателя.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации Залогодателем в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.11. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя о своей(ем) предстоящей(ем) реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом управления.

4.1.12. Залогодатель несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.13. Залогодатель обязан не позднее 270 (Двухсот семидесяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности).

Залогодатель обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцами), а по окончании отчетного года - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю:

- бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью Залогодателя;
- расшифровки прочих доходов и прочих расходов;
- справки о наличии/отсутствии претензий к счетам;
- копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копию Листов записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, в том числе Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления / Сопроводительного органа, о лице(ах), осуществляющем(их) функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;
- справку из подразделения ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов на отчетную дату (при наличии неисполненной обязанности – справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам на отчетную дату и справку Залогодателя с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга).

Кроме того, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.1.14. Залогодатель принимает на себя обязательство отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных Основным договором, за Должника, а также за любого иного должника в случае перевода долга на другое лицо, являющееся аффилированным лицом Должника и/или Залогодателя.

Положения данного пункта Договора не являются согласием (предварительным согласием) Залогодержателя (Кредитора) на перевод долга на другое лицо.

4.1.15. Заменить Предмет залога в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты опубликования в печатных средствах массовой информации, предназначенных для официального опубликования правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации или официального опубликования органами местного самоуправления муниципального образования, на территории которых размещается Предмет залога, или размещения на официальных сайтах высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом изъятии для государственных нужд Предмета залога. При этом тип и состав предлагаемого к замене имущества должны быть приемлемыми для Залогодержателя и им согласованы.

4.1.16. Залогодатель обязан обеспечить возможность уполномоченным представителям (служащим) Банка России, в том числе с участием Залогодержателя, ознакомиться с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности Залогодателя в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса от Залогодержателя, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.17. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя об условиях заключенного между его участниками или его участниками и третьими лицами корпоративного или иного аналогичного соглашения, ограничивающего его права как контрагента Залогодержателя, или каким-либо иным образом влияющего на возможность исполнения обязательств по Договору, иным заключаемым с Залогодержателем договорам в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня, когда Залогодателю стало известно о наличии таких условий соответствующего корпоративного или иного аналогичного соглашения (включительно).

4.1.18. Залогодатель согласен на право Залогодержателя в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение процентной ставки, предусмотренной Основным договором, по основаниям, указанным в Основном договоре, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

4.1.19. Залогодатель обязан соблюдать все требования и условия законодательства о природопользовании при использовании объекта(ов) недвижимости, являющегося(ихся) предметом Договора и немедленно информировать Залогодержателя о любом случае возникновения ответственности Залогодателя за воздействие на окружающую среду в процессе использования Предмета залога.

4.2. Залогодатель имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога, в том числе с участием уполномоченных представителей (служащих) Банка России, и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск



об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

4.3.4. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться с иском на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Должником и/или Залогодателем обязанностей, возникновении обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Основного договора и Договора, в том числе недостоверного подтверждения информации по разделу 3 Договора.

4.3.5. Залогодержатель вправе осуществлять осмотр Предмета залога и ознакомление с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности, в том числе совместно с уполномоченными представителями (служащими) Банка России, требовать от Залогодателя предоставления соответствующих документов (информации) и выполнения иных действий, необходимых для осмотра Предмета залога и ознакомления с деятельностью Залогодателя.

4.3.6. К Залогодателю, исполнившему обязательство за Должника по Основному договору, переходят права Кредитора по этому обязательству в том объеме, в котором Залогодатель удовлетворил требование Кредитора.

4.3.7. Залогодержатель вправе в течение срока действия Договора отслеживать в соответствии с законодательством о природопользовании риск возникновения ответственности за воздействие недвижимого имущества, переданного в залог, на окружающую среду.

4.4. Залогодатель подтверждает отсутствие в отношении передаваемых в залог объектов недвижимости обременений, правоприязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.

4.5. Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться с иском на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случае наличия любых обременений, правоприязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, в отношении предоставленного в залог недвижимого имущества, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя, о которых Залогодатель / Должник не уведомил Залогодержателя на момент заключения Основного договора.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных п.п.4.1.6, 4.1.10, 4.1.17 Договора, Залогодатель по требованию Залогодержателя уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек не позднее 10 (Десяти) рабочих дней, следующих за датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.3. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 4.1.13, 4.1.14, 4.1.15, 4.1.16, 4.1.18, 4.1.19 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от общей залоговой

стоимости Предмета залога, указанной в п.п.1.2 Договора, за каждый день неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка начисляется с даты, следующей за датой неисполнения соответствующего обязательства, по дату фактического исполнения соответствующего обязательства (включительно). Неустойка уплачивается Залогодателем по каждому из указанных в настоящем пункте оснований в случае направления Залогодержателем требования об уплате неустойки.

5.4. За каждый факт неисполнения Залогодателем обязательства по предоставлению Залогодателю документов на бумажном носителе, предусмотренного п.п. 4.1.8 и 8.2 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дне, следующих за датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.5. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств, принятых по Договору.

## 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Основному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение задолженности по Основному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Основного договора;
- 2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Основному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется Залогодателю.

6.3. В случае уступки Залогодержателем обеспеченных залогом прав (требований) любому третьему лицу залог по Договору сохраняет свою силу, при этом:

- Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права (требования) по Договору путем совершения уступки права (требования);
- Залогодатель не имеет права уступать или передавать полностью или частично свои права (требования) по Договору без письменного согласия Залогодержателя.

6.4. В случае частичного исполнения Должником обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме в течение всего срока действия Договора.

6.5. Неисполнение Залогодателем обязательств, указанных в Договоре, признается Сторонами ухудшением условий обеспечения (угрозой ухудшения его условий) по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. Договор и залог действует по «13» декабря 2021 года включительно.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Любое уведомление, извещение, требование или иное сообщение (далее по тексту – «уведомление (сообщение)»), направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме.

Такое уведомление (сообщение) считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным или заказным письмом, или телеграммой с уведомлением: Залогодержателю – по почтовому адресу, Залогодателю - по адресу и почтовому адресу, указанным в Договоре (или по адресу, сообщенному Стороной в соответствии с п.8.5 Договора), и за подписью уполномоченного лица.

Уведомление (сообщение) Залогодержателя считается доставленным Залогодателю надлежащим образом, если оно получено Залогодателем, а также в случаях, если, несмотря на направление уведомления (сообщения) Залогодержателем в соответствии с условиями Договора, Залогодатель не явился за его получением или отказался от его получения, или уведомление (сообщение) не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, о чем организация связи проинформировала Залогодержателя. Датой доставки уведомления (сообщения) Залогодержателя считается дата его получения Залогодателем, а при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения) Залогодержателя, или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу - дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

В случае если условиями Договора предусмотрено, что течение срока начинается с даты получения Залогодателем от Залогодержателя соответствующего уведомления (сообщения), то при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения), или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, датой начала течения срока является дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

Залогодержатель вправе направлять Залогодателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Кредитора «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА Курьер» системы «СФЕРА»,

в электронной форме извещения об уплате неустойки.

Документом, подтверждающим факт и дату доставки Залогодержателем Залогодателю указанных уведомлений и/или извещений об уплате неустойки, является «Протокол передачи документа в электронном виде».

Извещения, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Залогодержателя и направленные Залогодателю вышеуказанным способом, являются надлежащим и допустимым доказательством при возникновении споров, в том числе в суде.

Залогодатель вправе направлять Залогодержателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Залогодержателя «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА-Курьер» системы «СФЕРА»

в электронной форме и все предусмотренные условиями Договора к предоставлению Залогодателем Залогодержателю документы (включая уведомления, обращения, заявления, выписки, справки, расшифровки, отчетно-финансовые и иные

документы Залогодателя или их копии), оформленные в соответствии с требованиями к указанным документам и условиями Договора, кроме:

- корпоративного(ых) одобрения(ий) условий Договора (изменения условий Договора);
- согласий на проверку и обработку персональных данных физических лиц, чьи персональные данные содержатся в документах, предоставляемых Залогодателем Залогодержателю, на проверку и обработку этих данных Залогодержателем; учредительных и правоустанавливающих документов Залогодателя, документов, подтверждающих факт внесения записи в (Единый государственный реестр юридических лиц;
- правоустанавливающих документов Залогодателя на предмет залога;
- копии страхового полиса, копии договора страхования, копии дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования, копий платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), соглашения о порядке работы со страховым возмещением;
- иных документов по усмотрению Залогодержателя.

Такие документы считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны уполномоченными на подписание лицами в соответствии с требованиями к указанным документам, условиями Договора и требованиями указанной системы, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

Справки из подразделений ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов и/или о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам, направляемые Залогодателем Залогодержателю в электронной форме в соответствии с настоящим пунктом Договора, считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью выдавшего налогового органа.

При этом Залогодержатель вправе потребовать, а Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования предоставить Залогодержателю на бумажном носителе любой из документов, направленных/возможных к направлению Залогодержателю в электронной форме.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами с обеих Сторон.

8.4. Все споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г.Москвы.

8.5. В случае изменения одной из Сторон своего адреса или почтового адреса она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений. В случае изменения у одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу.

8.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Залогодержателя, Залогодателя, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

8.8. Под рабочим днем для целей Договора подразумевается календарный день за исключением праздничных дней, а также выходных дней (субботы и воскресенья, либо иного дня недели, на который в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации перенесен выходной день в связи с его совпадением с праздничным).

## 9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Залогодержатель: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**

Местонахождение: г. Москва.

Адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.6, Московский банк ПАО Сбербанк.

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537.

Для перечислений в российских рублях:

Расчетный счет №30301810000006000014 в ПАО Сбербанк, г. Москва.

Корреспондентский счет №30101810400000000225, открыт в: Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, SWIFT: SABR RU MM.

Телефон (499) 500-00-05.

**Залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Маг-Дизайн»**

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 115093, г. Москва, Подольское ш., д. 3, комната 26

Почтовый адрес: 115093, г. Москва, Подольское ш., д. 3, комната 26

ИНН 7736197750, ОГРН 1027739381746, КПП 772501001

Расчетный счет №40702810800000003463, открыт в "БАНК КРЕМЛЕВСКИЙ" ООО БИК 044525196

к/с 30101810600000000196 БИК 044579196

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Залогодержатель**

Исполнительный директор Управления  
по работе с проблемными активами



Генеральный директор  
Г. Гинкель

**Залогодатель**

ООО «Маг-Дизайн»

Генеральный директор



А.В. Аверьянов

Главный специалист  
Управления по работе с проблемными  
активами юридических лиц  
Московского банка ПАО Сбербанк  
Гордусенко А.В.

Начальник

Сектора оформления КОД  
Отдела администрирования кредитов и оформления КОД  
Управления кредитования и проектного финансирования  
Московского банка ПАО Сбербанк

А.В. Золотов

Отв. юрист А.В.  
Отдела правового обеспечения  
среднего и крупного бизнеса  
Юридического управления  
Московского банка ПАО Сбербанк

Кредитный инспектор  
Отдела администрирования кредитов и оформления КОД  
Управления кредитования и проектного финансирования  
Московского банка ПАО Сбербанк

Волошина Е.В.

Договор последующей ипотеки № 1/И-4482 от «08» февраля 2019 г.

**Приложение №1  
к Договору последующей ипотеки №1/И-4482 от 08.02.2019г.**

№ п/п	Вид предмета залога	Количество этажей, в том числе подземных этажей / этаж	Общая площадь кв. м	Кадастровый (или условный), инвентарный номер	Местоположение (адрес) / адресные ориентиры	Вид права Залогодателя на Предмет залога	Документ-основание возникновения права Залогодателя на Предмет залога (наименование, номер, дата)	Наименование органа регистрации прав, зарегистрировавшего право Залогодателя на Предмет залога	Номер записи регистрации права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН	Дата регистрации и права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН	Исходящий номер выписки из ЕГРН, подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога	Дата подписания выписки из ЕГРН, подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога	Оценочная стоимость предмета залога		Залоговый дисконт, %	Залоговая стоимость предмета залога
													Российский рубль	Российский рубль		
1	назначение: Нежилое помещение	этаж №2	96,2	77:03:0003025-5224	Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостов в. д.4	право собственности	Договор купли-продажи недвижимости от 15.06.2015г.	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	77-77/003-77/003/027/2015-351/2	30.06.2015	99/2018/235384340	24.12.2018	8 227 900,00	8 227 900,00	30%	5 759 530,00
2	назначение: Нежилое помещение	этаж №2	251,8	77:03:0003025-5120	Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостов в. д.4	право собственности	- Акт приема-передачи законченного строительством двухэтажного подземного гаража с административной надстройкой от 15.11.2002 г. - Распоряжение Префекта ВАО г. Москвы о вводе в эксплуатацию законченного строительством двухэтажного подземного гаража с административной надстройкой от 03.07.2006 № 1159-в-рп; - Договор №48/Б7 долевого участия в строительстве от 28.05.2001 между ООО «Мегатакс» и ООО «Мат-Дизайн»; Акт от 11.07.2007 о результатах реализации Договора № 48/Б7 от 28.05.2001 г.	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	77-77/03/082/2007-629	10.01.2008	99/2018/235384275	24.12.2018	21 536 200,00	21 536 200,00	30%	15 075 340,00

Договор последующей ипотеки № 1/И-4482 от «08» февраля 2019 г.

30%	Общая залоговая стоимость Предмета залога	20 834 870,00
-----	---	---------------

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Залогодержатель**  
Исполнительный директор Управления  
по работе с предприятиями  
инфраструктуры

Московского банка ПАО Сбербанк

Г. Гинкель



**Залогодатель**  
ООО «Маг-Дизайн»  
Генеральный директор

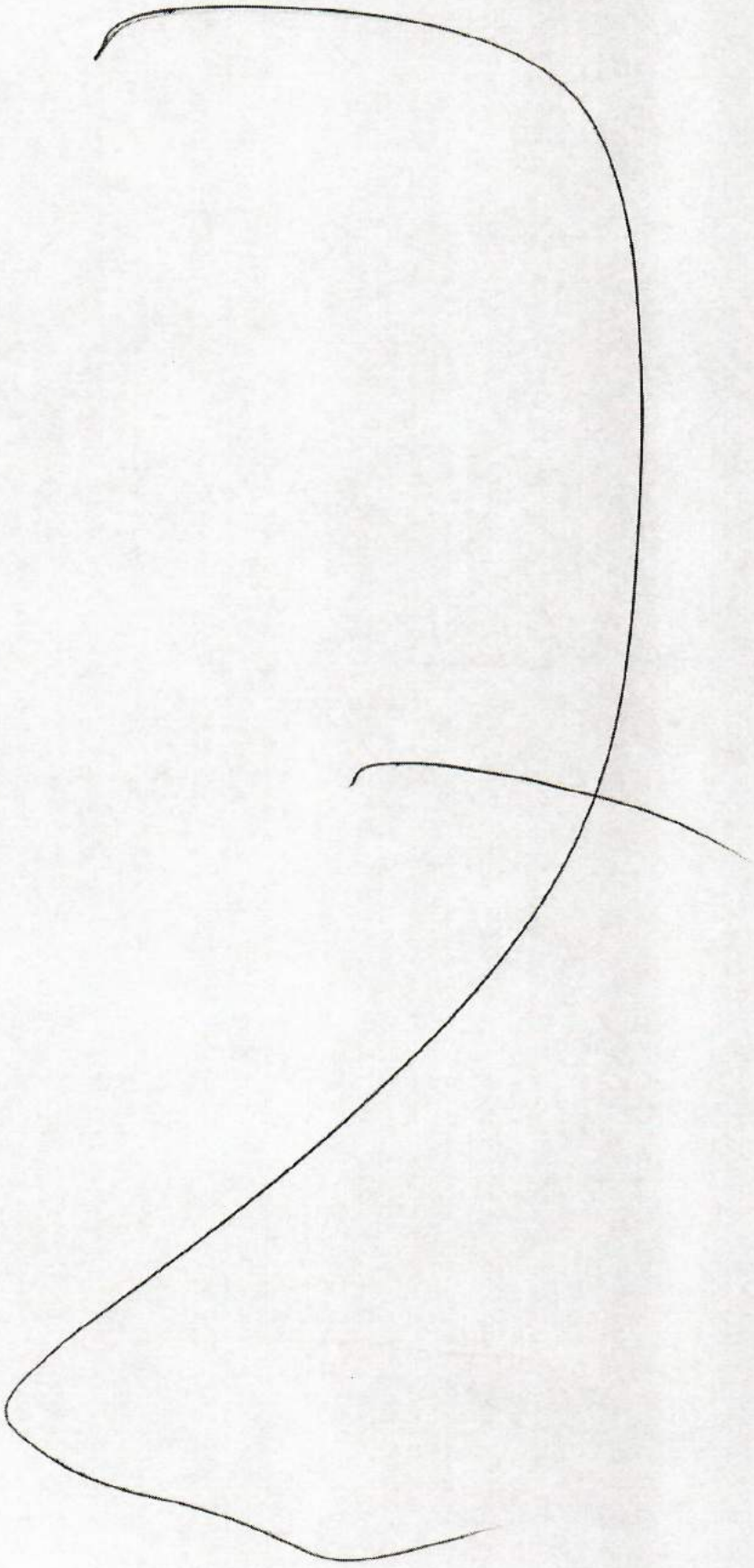
А.В. Аверьянов



**Приложение №2  
к Договору последующей ипотеки №1/И-4482 от 08.02.2019г.**







25 декабря 2018 г.  
9:37





## ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ №1/И-075

г. Москва

«29» августа 2018 г.

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**, именуемое в дальнейшем Залогодержатель, в лице начальника Отдела по работе с предприятиями строительной отрасли №1 Управления по работе с предприятиями инфраструктуры Московского банка ПАО Сбербанк **Гинкель Елены Геннадьевны**, действующей на основании Устава, Положения о филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Московском банке и Доверенности №МБ/1563-Д от 10.03.2017, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Маг-Дизайн»**, именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице генерального директора **Аверьянова Александра Владиславовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (именуемый далее Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности недвижимое имущество, указанное в Приложении №1 к Договору (именуемое далее «Предмет залога»), являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Общая залоговая стоимость Предмета залога составляет 20 834 870,00 (Двадцать миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек.

1.3. Залог распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога, которые в будущем может произвести ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в течение срока действия Договора.

### 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: **Обществом с ограниченной ответственностью «ОЛЕКС ХОЛДИНГ-М»**, адрес: 107076, г. Москва, 3-я Бухвостова ул., дом 4, помещение X, комната 2, ИНН 7736196387, ОГРН 1027739379909, именуемым далее «Должник», всех обязательств по Договору о предоставлении банковской гарантии №075 от 09.07.2018, именуемому далее «Основной договор», заключенному между Залогодержателем (он же Гарант) и Должником в городе Москве, в отношении банковской гарантии № 38/0000/0014/075 от 09.07.2018 г., выданной Залогодержателем в рамках Основного договора.

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается ипотекой в силу Договора, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по возмещению суммы платежа по Гарантии;
- обязательства по уплате вознаграждения за предоставление Гарантии и других платежей по Основному договору;
- обязательства по уплате неустоек;
- возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с

реализацией прав по Основному договору и Договору.

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Основного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Должника по Основному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

2.3.1. **Сумма Гарантии – 234 924 343,79 (Двести тридцать четыре миллиона девятьсот двадцать четыре тысячи триста сорок три) рубля 79 копеек.**

2.3.2. В случае осуществления Залогодержателем платежа по Гарантии Бенефициару или лицу, которому в соответствии с условиями Гарантии перешли права требования Бенефициара Должник независимо от наличия / отсутствия мотивированных возражений по существу требования Бенефициара, предусмотренных п. 8.1.3 Основного договора, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения (включительно) от Залогодержателя предусмотренного п. 7.2.2 Основного договора письменного требования о возмещении платежа возмещает Залогодержателю сумму произведенного платежа в полном объеме.

2.3.3. **Срок действия Гарантии – с «17» июля 2018г. по «24» октября 2018г.**

2.3.4. За предоставление Гарантии с Должника взимается вознаграждение.

Вознаграждение за предоставление Гарантии Должник уплачивает единовременно не позднее даты передачи Гарантии Должнику в размере 2,1 (Две целых одна десятая) процентов годовых от суммы Гарантии, указанной в п. 1.1 Основного договора, за период, начиная с «17» июля 2018 г. (включительно) и заканчивая датой истечения срока действия Гарантии (включительно), указанной в тексте Гарантии, что составляет 1 351 619,51 (Один миллион триста пятьдесят одна тысяча шестьсот девятнадцать) рублей 51 копейка.

2.3.4.1. В случае получения Залогодержателем уведомления (в формате SWIFT/TELEX-сообщения) от Бенефициара об отказе Бенефициара от своих прав по Гарантии (освобождении Залогодержателя от обязательств по Гарантии), а также осуществления Залогодержателем платежа Бенефициару на полную сумму Гарантии, Гарантия прекращает свое действие, а вознаграждение, уплаченное Должником БАНКУ в соответствии с условиями Основного договора, возврату не подлежит.

2.3.5. За вынужденное отвлечение Залогодержателем денежных средств в погашение обязательств Должника перед Бенефициаром Должник перечисляет Залогодержателю плату из расчета **13,5 (Тринадцать целых пять десятых) процентов годовых с суммы произведенного платежа по Гарантии.**

Плата за вынужденное отвлечение денежных средств перечисляется Должником одновременно с возмещением платежа по Гарантии.

Платеж осуществляется денежными средствами в валюте Российской Федерации.

Период начисления платы за вынужденное отвлечение денежных средств исчисляется с даты осуществления Залогодержателем платежа Бенефициару по Гарантии (не включая эту дату) по дату возмещения Должником Залогодержателю суммы платежа (включительно), а в случае несвоевременного возмещения (просрочки) – по дату возмещения платежа по Гарантии, устанавливаемую в соответствии со сроком, указанным в п. 6.1 Основного договора.

2.3.6. При несвоевременном исполнении Должником своих платежных обязательств по Основному договору Должник уплачивает Залогодержателю неустойку **в размере 27 (Двадцать семь) процентов годовых.**

Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

Под датой возникновения просроченной задолженности в рамках Основного договора понимается Дата платежа, в которую Должником не исполнены предусмотренные Основным договором обязательства.

Оплата неустойки осуществляется денежными средствами в валюте Российской Федерации.

2.3.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных п. 8.1.6 Основного договора, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере 0,05 (Ноль целых пять сотых) процентов от суммы Гарантии, указанной в п. 1.1 Основного договора. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (включая дату доставки) в рублях.

2.3.8. В случае неисполнения Должником его обязательств, предусмотренных п. 8.1.22 Основного договора, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере 235 000 (Двести тридцать пять тысяч) рублей за каждый факт неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.9. В случае перевода расчетов по контракту, обязательства по которому обеспечены Гарантией, из Московского банка ПАО Сбербанк в другой банк без письменного согласия Залогодержателя, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере 235 000 (Двести тридцать пять тысяч) рублей за каждый факт соответствующего нарушения. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.10. В каждом из случаев / при неисполнении Должником каждого из обязательств, предусмотренных пунктами Основного договора, указанными в приведенной в настоящем пункте таблице, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в указанном в данной таблице размере:

Номер пункта Основного договора	Размер неустойки
8.1.21. и 8.1.27	5000 (Пять тысяч) рублей за каждый день неисполнения обязательства
8.1.7, 8.1.8, 8.1.9, 8.1.11., 8.1.12., 8.1.13, 8.1.14, 8.1.16., 8.1.17., 8.1.18., 8.1.19., 8.1.20., 8.1.23., 8.1.24, 8.1.25., 8.1.26., 8.1.28.	0,05 (Ноль целых пять сотых) процента от суммы Гарантии, указанной в п. 1.1 Основного договора

Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки ДОЛЖНИКУ соответствующего извещения БАНКА об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.11. За каждый факт неисполнения Должником обязательства по предоставлению Залогодержателю документов на бумажном носителе, предусмотренного п.14.4 Основного договора, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.12. В случае неисполнения Должником его обязательств, предусмотренных п. 8.1.15 Основного договора, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере 0,05 (Ноль целых пять сотых) процентов от суммы Гарантии, указанной в п. 1.1 Основного договора, за каждый факт неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки

Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.13. Гарант имеет право:

2.3.13.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера платы за вынужденное отвлечение денежных средств, предусмотренной п. 4.2 Основного договора, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по повышению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

В случае увеличения Залогодержателем в одностороннем порядке размера платы, предусмотренной в п. 4.2 Основного договора, указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Залогодержателем, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

Уведомление об указанных изменениях Основного договора направляется Должнику в порядке, предусмотренном Основным договором.

2.3.13.2. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера платы за вынужденное отвлечение денежных средств, предусмотренной п. 4.2 Основного договора в том числе, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по уменьшению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки) с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

В случае уменьшения Залогодержателем в одностороннем порядке размера платы, предусмотренной п. 4.2 Основного договора, указанное изменение вступает в силу с даты, указанной в соответствующем уведомлении Залогодержателя.

Уведомление об указанных изменениях Основного Договора направляется Должнику в порядке, предусмотренном Основным договором.

2.3.13.3. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера неустойки и/или устанавливать период времени, в течение которого неустойка не взимается, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

Уменьшение размера неустойки и/или наступление периода времени, в течение которого неустойка не взимается, вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Залогодержателем, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.

Уведомление об указанных изменениях Основного договора направляется Должнику в порядке, предусмотренном Основным договором.

Залогодатель согласен отвечать Предметом залога в случае предъявления Залогодержателем требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства Должника, в том числе, если на момент регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя Предмет залога обременен правами третьих лиц (за исключением обременений, указанных в Договоре).

### 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1. Является полноправным и законным собственником Предмета залога/ лицом надлежаще управомоченным распоряжаться Предметом залога. По состоянию на дату заключения Договора Предмет залога не отчужден, в споре или под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, за исключением следующих обременений:

**1) на нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0003025:5224:**

– вид: Ипотека, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект – 96,2 кв.м.; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5224-77/003/2017-4; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 17.07.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-38/0000/0014/707; Договор о предоставлении банковской гарантии от 30.06.2017 №38/0000/0014/707;

– вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, общая площадь 96,2 кв.м.; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5224-77/003/2017-3; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 15.02.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-38/0000/0014/704; Договор о предоставлении банковской гарантии от 11.07.2017 №38/0000/0014/704;

– вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 19.04.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5224-77/003/2018-6; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.01.2020; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 03.04.2018 №1/И-403; Договор о предоставлении банковских гарантий от 31.01.2018 №403;

– вид: Ипотека, весь объект, 107076, г. Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 12.03.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5224-77/003/2018-5; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.05.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 21.02.2018 №1/И-4357; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 01.02.2017 №4357;

– вид: Ипотека, весь объект, 107076, г. Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 08.06.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5224-77/003/2018-16; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 20.03.2019; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 22.05.2018 №1/И-4845; Договор об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными процентными ставками от 21.03.2018 №4845; Дополнительное соглашение (к договору об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными процентными ставками от 21.03.2018 №4845) от 11.05.2018 №1

**2) на нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0003025:5120:**

– вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2017-6; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 17.07.2018; лицо, в пользу

которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-0000/0014/707; Договор о предоставлении банковской гарантии от 30.06.2017 №38/0000/0014/707;

- вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Новослободская, д.4; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2017-5; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 15.02.2018; лицо, в пользу

которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-0000/0014/704; Договор о предоставлении банковской гарантии от 11.07.2017 №38/0000/0014/704;

- вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Новослободская, д.4; дата государственной регистрации: 19.04.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2018-8; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.01.2020; лицо, в пользу

которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 03.04.2018 №1/И-403; Договор о предоставлении банковских гарантий от 31.01.2018 №403;

- вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Новослободская, д.4; дата государственной регистрации: 12.03.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2018-7; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.05.2018; лицо, в пользу

которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 21.02.2018 №1/И-4357; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 01.02.2017 №4357;

- вид: Ипотека, весь объект, 107076, г. Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Новослободская, д.4; дата государственной регистрации: 08.06.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2018-17; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 20.03.2019; лицо, в пользу

которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 22.05.2018 №1/И-4845; Договор об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными

процентными ставками от 21.03.2018 №4845; Дополнительное соглашение (к договору об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными процентными ставками от 21.03.2018 №4845) от 11.05.2018 №1

что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), указанными в Приложении №1 к Договору.

Залогодатель обязан принимать все возможные законные меры для избежания риска компетентными органами Предмета залога и для его защиты от притязаний третьих лиц в течение срока действия Договора;

3.2. все согласия, необходимые для заключения Договора и иных договоров и соглашений, предусмотренных Договором, были получены и вступили в действие, или, если они не были получены, – то будут получены и/или вступят в действие в установленном порядке до заключения соответствующих договоров и соглашений в



соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

3.3. вся фактическая информация, представленная Залогодателем Залогодержателю, является достоверной и правильной во всех существенных аспектах на дату ее предоставления. На дату заключения Договора не было утаено какой-либо информации, что могло бы в результате сделать представленную информацию неверной или вводящей в заблуждение Залогодержателя в каких-либо существенных аспектах;

3.4. в отношении Залогодателя не возбуждалось судебное, арбитражное или административное производство в каком-либо суде, арбитраже или органе, которое могло бы привести к невозможности Залогодателя надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.5. Залогодателем исполнялись и соблюдались, равно как и в настоящее время исполняются и соблюдаются во всех существенных аспектах требования законодательства, неисполнение или несоблюдение которых могло бы привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.6. Залогодатель имеет действительный и законный правовой титул или законное право пользования и эксплуатации в отношении активов, необходимых для осуществления его деятельности;

3.7. насколько известно Залогодателю, не имеют место какие-либо события или обстоятельства, которые могли бы повлиять на исполнение им обязательств по любым другим договорам или финансовым инструментам, а также которые бы могли привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.8. у Залогодателя отсутствует информация о том, что между его участниками или его участниками и третьими лицами заключено корпоративное или иное аналогичное соглашение, ограничивающее его права как контрагента Кредитора, или каким-либо иным образом влияющее на возможность заключения или исполнения обязательств по Договору, а также иным заключаемым с Кредитором договором;

3.9. заключение и исполнение Залогодателем Договора не противоречит его учредительным документам;

3.10. Предмет залога не относится к имуществу мобилизационного назначения или объектам гражданской обороны;

3.11. Залогодатель не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), в отношении него не ведется производство по делу о банкротстве, заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов Залогодателя и/или иных третьих лиц;

3.12. на дату заключения Договора Залогодатель соблюдает все действующие требования и условия законодательства о природопользовании при использовании Предмета залога и гарантирует отсутствие нарушения требований и условий законодательства о природопользовании.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Залогодатель обязан застраховать Предмет(а) залога в пользу Залогодержателя не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора на сумму не менее 20 834 870,00 (Двадцать миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек от риска утраты (гибели) или повреждения на

все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Основному договору.

Залогодатель должен предварительно согласовать условия договора страхования с Залогодержателем. Страхование может осуществляться всеми страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям Залогодержателя, в том числе заключившими с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве и включенными в публикуемый на официальном сайте Залогодержателя в сети Интернет перечень страховых компаний, участвующих в страховании залогового имущества.

Если в течение срока действия договора страхования страховая компания перестала удовлетворять требованиям Залогодержателя, опубликованным на его официальном сайте в сети Интернет, то по истечении срока действия договора страхования Залогодержатель вправе потребовать заменить страховую компанию, а Залогодатель обязан заменить страховую компанию в срок, указанный в требовании Залогодержателя.

При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с Залогодержателем.

Залогодатель обязан передать Залогодержателю копию(и) правил страхования, заверенную(ой) страховой компанией, а также копию(и) страхового полиса (если такой имеется) и/или копию(и) договора страхования (если такой имеется) (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) Залогодателя/Страхователя, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения договора страхования (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования).

Залогодатель обязан передать Залогодержателю копии(й) платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) плательщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты страховой премии (соответствующей части страховой премии).

При заключении договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан заключить соглашение/обеспечить заключение соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющий требованиям Залогодержателя.

При заключении нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования заключить новое соглашение/обеспечить заключение нового соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющих требованиям Залогодержателя.

Замена выгодоприобретателя по договору страхования возможна только после получения письменного согласия Залогодержателя.

4.1.2. Последующий залог Предмета залога без согласования с Залогодержателем не допускается.

Залогодатель в течение срока действия Договора не вправе без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога, в т. ч., но не исключительно: совершать действия, влекущие изменение сведений в ЕГРН о Предмете залога, правах, ограничениях прав на него, обременениях Предмета залога и

сделках с ним (за исключением прекращения ограничений прав / обременений в пользу третьих лиц), осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать или передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление.

В случае передачи Предмета залога Залогодателем в последующий залог изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных залогом по Договору, не требуют согласия Залогодержателя по договору последующей ипотеки.

4.1.3. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

4.1.4. Залогодатель обязан немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога. В случае утраты Предмета залога (или его части) Залогодатель обязан в срок 10 (Десять) рабочих дней с момента уведомления восстановить Предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом.

4.1.5. Залогодатель обязан представить Залогодержателю или уполномоченной Залогодержателем Сюрвейерской компании соответствующие документы (информацию) и выполнить иные действия, необходимые для осмотра Залогодержателем / уполномоченной Сюрвейерской компанией и уполномоченными представителями (служащим) Банка России Предмета залога по месту его фактического нахождения (хранения) и ознакомления с деятельностью Залогодателя, а также предоставлять в распоряжение Залогодержателя по его требованию дополнительные документы и информацию относительно Предмета залога в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.6. Залогодатель обязан немедленно информировать Залогодержателя об изменениях, произошедших в Предмете залога.

Залогодатель обязан согласовать с Залогодержателем перепланировку Предмета залога, влекущую за собой его конструктивное изменение и/или изменение его стоимости.

4.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.1.8. Передать Залогодержателю при подписании Договора копии документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Предмет залога.

4.1.9. Залогодатель обязан в случае инициирования процедуры банкротства Залогодателя третьим лицом или самим Залогодателем уведомить в письменной форме Залогодержателя о поступившем или поданном самим Залогодателем в арбитражный суд соответствующем заявлении не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от заявителя копии такого заявления или с даты его самостоятельной подачи.

4.1.10. Залогодатель обязуется не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Основного договора и Договора, без письменного согласия Залогодержателя.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации Залогодателем в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию

информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.11. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя о своей(ем) ликвидации(ем) реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом управления.

4.1.12. Залогодатель несет в полной мере ответственность за Предмет залога, в том числе за случайную гибель или случайного повреждения.

4.1.13. Залогодатель обязан не позднее 270 (Двухсот семидесяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю аудиторское заключение (или его итоговую часть) в обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности).

Залогодатель обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, кварталом, 9 месяцами), а по окончании отчетного года - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю:

бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью Залогодателя;

расшифровки прочих доходов и прочих расходов;

справки о наличии/отсутствии претензий к счетам;

копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копию Листов записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, заверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;

информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, в том числе Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления / Исполнительного органа, о лице(ах), осуществляющем(их) функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;

справку из подразделения ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов на отчетную дату при наличии неисполненной обязанности – справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам на отчетную дату и справку Залогодателя с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга).

Кроме того, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя предоставлять такие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты принятия указанного требования.

4.1.14. Залогодатель принимает на себя обязательство отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных Основным договором, за Должника, а также за любого из должников в случае перевода долга на другое лицо, являющееся аффилированным

лицам Должника и/или Залогодателя.

Положения данного пункта Договора не являются согласием (предварительным согласием) Залогодержателя (Кредитора) на перевод долга на другое лицо.

4.1.15. Заменить Предмет залога в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты опубликования в печатных средствах массовой информации, предназначенных для официального опубликования правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации или официального опубликования органами местного самоуправления муниципального образования, на территории которых размещается Предмет залога, или размещения на официальных сайтах высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом изъятии для государственных нужд Предмета залога. При этом тип и состав предлагаемого к замене имущества должны быть приемлемыми для Залогодержателя и им согласованы.

4.1.16. Залогодатель обязан обеспечить возможность уполномоченным представителям (служащим) Банка России, в том числе с участием Залогодержателя, ознакомиться с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности Залогодателя в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса от Залогодержателя, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.17. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя об условиях заключенного между его участниками или его участниками и третьими лицами корпоративного или иного аналогичного соглашения, ограничивающего его права как контрагента Залогодержателя, или каким-либо иным образом влияющего на возможность исполнения обязательств по Договору, иным заключаемым с Залогодержателем договорам в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня, когда Залогодателю стало известно о наличии таких условий соответствующего корпоративного или иного аналогичного соглашения (включительно).

4.1.18. Залогодатель согласен на право Залогодержателя в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера платы за вынужденное отвлечение денежных средств, предусмотренной Основным договором, на основаниям, указанным в Основном договоре и/или размера вознаграждения, предусмотренного Основным договором при предоставлении очередных Гарантий, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

4.1.19. Залогодатель обязан соблюдать все требования и условия законодательства о природопользовании при использовании объекта(ов) недвижимости, являющегося(ихся) предметом Договора и немедленно информировать Залогодержателя о любом случае возникновения ответственности Залогодателя за воздействие на окружающую среду в процессе использования Предмета залога.

4.2. Залогодатель имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога, в том числе с участием уполномоченных представителей (служащих) Банка России, и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения

Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об истребовании имущества, являющегося Предметом залога по Договору.

4.3.4. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться с иском на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при неисполнении Должником и/или Залогодателем обязанностей, возникновение обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Основного договора и Договора, в том числе недостоверного подтверждения информации по разделу 3 Договора.

4.3.5. Залогодержатель вправе осуществлять осмотр Предмета залога и взаимодействие с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности, в том числе совместно с уполномоченными представителями (служащими) Банка России, требовать от Залогодателя предоставления соответствующих документов (информации) и выполнения иных действий, необходимых для осмотра Предмета залога и ознакомления с деятельностью Залогодателя.

4.3.6. К Залогодателю, исполнившему обязательство за Должника по Основному договору, переходят права Кредитора по этому обязательству в том объеме, в котором Залогодатель удовлетворил требование Кредитора.

4.3.7. Залогодержатель вправе в течение срока действия Договора отслеживать в соответствии с законодательством о природопользовании риск возникновения ответственности за воздействие недвижимого имущества, переданного в залог, на окружающую среду.

4.4. Залогодатель подтверждает отсутствие в отношении передаваемых в залог объектов недвижимости обременений, правоприятий, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.

4.5. Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться с иском на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случае наличия любых обременений, правоприятий, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, в отношении предоставленного в залог недвижимого имущества, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя, о которых Залогодатель / Должник не уведомил Залогодержателя на момент заключения Основного договора.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных п.п.4.1.6, 4.1.10, 4.1.17 Договора, Залогодатель по требованию Залогодержателя уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек не позднее 10 (Десяти) рабочих дней, следующих за

датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.3. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 4.1.13, 4.1.14, 4.1.15, 4.1.16, 4.1.18, 4.1.19 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от общей залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п.п.1.2 Договора, за каждый день неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка начисляется с даты, следующей за датой неисполнения соответствующего обязательства, по дату фактического исполнения соответствующего обязательства (включительно). Неустойка уплачивается Залогодателем по каждому из указанных в настоящем пункте оснований в случае направления Залогодержателем требования об уплате неустойки.

5.4. За каждый факт неисполнения Залогодателем обязательства по представлению Залогодателю документов на бумажном носителе, предусмотренного п.п. 4.1.8 и 8.2 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дне, следующих за датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.5. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств, принятых по Договору.

## 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, осуществляемое обеспечением по Основному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение задолженности по Основному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Основного договора;
- 2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Основному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется Залогодателю.

6.3. В случае уступки Залогодержателем обеспеченных залогом прав (требований) любому третьему лицу залог по Договору сохраняет свою силу, при этом:

- Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права (требования) по Договору путем совершения уступки права (требования);
- Залогодатель не имеет права уступать или передавать полностью или частично свои права (требования) по Договору без письменного согласия Залогодержателя.

6.4. В случае частичного исполнения Должником обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме в течение всего срока действия Договора.

6.5. Неисполнение Залогодателем обязательств, указанных в Договоре, признается Сторонами ухудшением условий обеспечения (угрозой ухудшения его условий) по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. Договор и залог действует по «24» октября 2021г.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Любое уведомление, извещение, требование или иное сообщение (далее по тексту – «уведомление (сообщение)»), направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме.

Такое уведомление (сообщение) считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным или заказным письмом, или телеграммой с уведомлением: Залогодержателю – по почтовому адресу, Залогодателю - по адресу и почтовому адресу, указанным в Договоре (или по адресу, сообщенному Стороной в соответствии с п.8.5 Договора), и за подписью уполномоченного лица.

Уведомление (сообщение) Залогодержателя считается доставленным Залогодателю надлежащим образом, если оно получено Залогодателем, а также в случае, если, несмотря на направление уведомления (сообщения) Залогодержателем в соответствии с условиями Договора, Залогодатель не явился за его получением или отказался от его получения, или уведомление (сообщение) не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, о чем организация связи проинформировала Залогодержателя. Датой доставки уведомления (сообщения) Залогодержателя считается дата его получения Залогодателем, а при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения) Залогодержателя, или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу - дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

В случае если условиями Договора предусмотрено, что течение срока начинается с даты получения Залогодателем от Залогодержателя соответствующего уведомления (сообщения), то при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения), или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, датой начала течения срока является дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

Залогодержатель вправе направлять Залогодателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Кредитора «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА Курьер» системы «СФЕРА»,

в электронной форме извещения об уплате неустойки.

Документом, подтверждающим факт и дату доставки Залогодержателем Залогодателю указанных уведомлений и/или извещений об уплате неустойки, является «Протокол передачи документа в электронном виде».

Извещения, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Залогодержателя и направленные Залогодателю указанным способом, являются надлежащим и допустимым доказательством при



разрешения споров, в том числе в суде.

Залогодатель вправе направлять Залогодержателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Залогодержателя «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,
  - или
  - программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА-Курьер» системы «СФЕРА»
- в электронной форме и все предусмотренные условиями Договора к предоставлению Залогодателем Залогодержателю документы (включая уведомления, обращения, заявления, выписки, справки, расшифровки, отчетно-финансовые и иные документы Залогодателя или их копии), оформленные в соответствии с требованиями к указанным документам и условиями Договора, кроме:
- корпоративного(ых) одобрения(ий) условий Договора (изменения условий Договора);
  - согласия на проверку и обработку персональных данных физических лиц, чьи персональные данные содержатся в документах, предоставляемых Залогодателем Залогодержателю, на проверку и обработку этих данных Залогодержателем; учредительных и правоустанавливающих документов Залогодателя, документов, подтверждающих факт внесения записи в (Единый государственный реестр юридических лиц;
  - правоустанавливающих документов Залогодателя на предмет залога;
  - копии страхового полиса, копии договора страхования, копии дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования, копий платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), соглашения о порядке работы со страховым возмещением;
  - иных документов по усмотрению Залогодержателя.

Такие документы считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны уполномоченными на подписание лицами в соответствии с требованиями к указанным документам, условиями Договора и требованиями указанной системы, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

Справки из подразделений ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов и/или о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам, предоставляемые Залогодателем Залогодержателю в электронной форме в соответствии с настоящим пунктом Договора, считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью выдавшего налогового органа.

При этом Залогодержатель вправе потребовать, а Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования предоставить Залогодержателю на бумажном носителе любой из документов, направленных/возможных к направлению Залогодержателю в электронной форме.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами любой Сторон.

8.4. Все споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде г.Москвы.

8.5. В случае изменения одной из Сторон своего адреса или почтового адреса

она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений. В случае изменения у одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу.

8.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Залогодержателя, Залогодателя, Управления Центральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

8.8. Под рабочим днем для целей Договора подразумевается календарный день за исключением праздничных дней, а также выходных дней (субботы и воскресенья, либо иного дня недели, на который в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации перенесен выходной день в связи с его совпадением с праздничным).

#### 9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Залогодержатель: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**

Место нахождения: г. Москва.

Адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 6, Московский банк ПАО Сбербанк.

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537.

Зачисления в российских рублях:

Расчетный счет №30301810000006000014 в ПАО Сбербанк, г. Москва.

Корреспондентский счет №30101810400000000225, открыт в: Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, SWIFT: SABR RU MM.

Телефон: (499) 500-00-05.

**Залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Маг-Дизайн»**

Место нахождения: г. Москва

Адрес: 115093, г. Москва, Подольское ш., д. 3, комната 26

Почтовый адрес: 115093, г. Москва, Подольское ш., д. 3, комната 26

ИНН 7736197750, ОГРН 1027739381746, КПП 772501001

Расчетный счет №40702810800000003463, открыт в "БАНК КРЕМЛЕВСКИЙ" ООО БИК 044525196

ИНН 77011810600000000196 БИК 044579196

#### ПОДПИСИ СТОРОН

**Залогодержатель**

Публичное акционерное общество  
«Сбербанк России»

Заместитель Отдела по работе с  
предприятиями строительной отрасли

Управления по работе с

предприятиями инфраструктуры

Московского банка ПАО Сбербанк

\_\_\_\_\_  
Е.Г. Гинкель

**Залогодатель**

ООО «Маг-Дизайн»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
А.В. Аверьянов



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа 77  
Произведена государственная регистрация ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ  
Дата регистрации 02.11.2017  
Номер регистрации 77:03:0003015:5224-77/003/2017-3  
Регистратор [Signature]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа 77  
Произведена государственная регистрация ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ  
Дата регистрации 02.11.2017  
Номер регистрации 77:03:0003015:5224-77/003/2017-4  
Регистратор [Signature]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа 77  
Произведена государственная регистрация ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ  
Дата регистрации 12.03.2018  
Номер регистрации 77:03:0003015:5224-77/003/2018-5  
Регистратор [Signature]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа 77  
Произведена государственная регистрация ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ  
Дата регистрации 19.04.2018  
Номер регистрации 77:03:0003015:5224-77/003/2018-6  
Регистратор [Signature]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа 77  
Произведена государственная регистрация ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ  
Дата регистрации 08.06.2018  
Номер регистрации 77:03:0003015:5224-77/003/2018-16  
Регистратор [Signature]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа \_\_\_\_\_  
Произведена государственная регистрация \_\_\_\_\_  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
Дата регистрации \_\_\_\_\_  
Номер регистрации \_\_\_\_\_  
Регистратор \_\_\_\_\_

01.11.2017  
01:03:0003015:5120-02/003/2017-5

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа \_\_\_\_\_  
Произведена государственная регистрация \_\_\_\_\_  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
Дата регистрации \_\_\_\_\_  
Номер регистрации \_\_\_\_\_  
Регистратор \_\_\_\_\_

01.11.2017  
01:03:0003015:5120-02/003/2017-6

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа \_\_\_\_\_  
Произведена государственная регистрация \_\_\_\_\_  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
Дата регистрации \_\_\_\_\_  
Номер регистрации \_\_\_\_\_  
Регистратор \_\_\_\_\_

12.03.2018  
01:03:0003015:5120-02/003/2018-2

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа \_\_\_\_\_  
Произведена государственная регистрация \_\_\_\_\_  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
Дата регистрации \_\_\_\_\_  
Номер регистрации \_\_\_\_\_  
Регистратор \_\_\_\_\_

19.04.2018  
01:03:0003015:5120-02/003/2018-8

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа \_\_\_\_\_  
Произведена государственная регистрация \_\_\_\_\_  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
Дата регистрации \_\_\_\_\_  
Номер регистрации \_\_\_\_\_  
Регистратор \_\_\_\_\_

07.06.2018  
01:03:0003015:5120-02/003/2018-12

датой возникновения  
понимается  
требования Основ  
ата неустойки  
и.  
7. В случае  
требований п. 8.1  
в размере  
в п. 1.1 Основ  
дней с  
жителя об у  
8. В случае  
Основного  
35 000 (Дв  
вующего об  
дней с  
жителя об у  
9. В случае  
ы Гаранти  
ого согласи  
в размере  
вующего на  
нты достав  
устойки (вк  
0. В каждо  
ств, предус  
ной в насто  
в указанном  
пункта Основ  
1.27  
8.1.9, 8.1.11,  
14, 8.1.16.,  
1.20., 8.1.23.,  
1.28.  
Неустойка  
КУ соответс  
вки).  
1. За кажды  
вению Зал  
ренного п.14  
в размере  
(Пяти) раб  
Залогодерж  
2. В случае  
овного догов  
целых пять  
договора, за  
подлежит

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77  
Произведена государственная регистрация  
**ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
Дата регистрации 22.03.2018  
Номер регистрации 50/003/2018-77  
Регистратор [Signature]



50/003/2018-77

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77  
Произведена государственная регистрация  
**ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
Дата регистрации 22.03.2018  
Номер регистрации 50/003/2018-18  
Регистратор [Signature]



50/003/2018-18

## ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ №1/И-403

г. Москва

«03» апреля 2018 г.

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**, именуемое в дальнейшем Залогодержатель, в лице начальника Отдела по работе с предприятиями строительной отрасли №1 Управления по работе с предприятиями инфраструктуры Московского банка ПАО Сбербанк **Гинкель Елены Геннадьевны**, действующей на основании Устава, Положения о филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Московском банке и Доверенности №МБ/1563-Д от 10.03.2017, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Маг-Дизайн»**, именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице генерального директора **Аверьянова Александра Владиславовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (именуемый далее Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности недвижимое имущество, указанное в Приложении №1 к Договору (именуемое далее «Предмет залога»), являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Общая залоговая стоимость Предмета залога составляет 20 834 870,00 (Двадцать миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек.

1.3. Залог распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога, которые в будущем может произвести ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в течение срока действия Договора.

### 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: **Обществом с ограниченной ответственностью «ОЛЕКС ХОЛДИНГ-М»**, адрес: 107076, г. Москва, 3-я Бухвостова ул., дом 4, помещение X, комната 2, ИНН 7736196387, ОГРН 1027739379909, именуемым далее «Должник», всех обязательств по Договору о предоставлении банковских гарантий №403 от 31.01.2018, именуемому далее «Основной договор», заключенному между Залогодержателем (он же Гарант) и Должником.

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается ипотекой в силу Договора, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по возмещению суммы платежа по Гарантии(ям);
- обязательства по уплате вознаграждения за предоставление Гарантии(ий) и других платежей по Основному договору;
- обязательства по уплате неустоек;
- возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по Основному договору и Договору.

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Основного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Должника по Основному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

2.3.1. В течение срока действия Основного договора общая сумма одновременно действующих Гарантий (далее «Лимит») не может превышать – **200 000 000 (Двести миллионов) рублей.**

Все Гарантии, предоставляемые в рамках Лимита, номинируются в рублях.

2.3.2. **Срок действия Лимита – с даты заключения Договора по 30.01.2020.**

2.3.3. В случае осуществления ГАРАНТОМ платежа по любой из Гарантий Бенефициару или лицу, которому в соответствии с условиями Гарантии перешли права Бенефициара, ДОЛЖНИК, независимо от наличия/ отсутствия мотивированных возражений по существу требования Бенефициара, предусмотренных п. 8.1.4 Основного договора не позднее 10 (Десять) рабочих дней с даты получения (включительно) от ГАРАНТА предусмотренного п. 7.2.2 Основного договора письменного требования о возмещении платежа, возмещает ГАРАНТУ сумму произведенного платежа в полном объеме.

2.3.4. За предоставление каждой Гарантии, указанной в п. 1.1 Основного договора, с ДОЛЖНИКА взимается вознаграждение.

Вознаграждение за предоставление каждой Гарантии ДОЛЖНИК уплачивает единовременно не позднее даты передачи соответствующей Гарантии ДОЛЖНИКУ.

Вознаграждение взимается в процентах годовых от суммы соответствующей Гарантии за период, начиная с даты предоставления соответствующей Гарантии, указанной в реквизитах Гарантии (включительно), или с даты вступления соответствующей Гарантии в силу, указанной в тексте Гарантии (в случае, если дата вступления в силу соответствующей Гарантии не совпадает с датой ее предоставления) (включительно), и заканчивая датой истечения срока действия Гарантии (включительно), указанной в тексте Гарантии).

Размер вознаграждения составляет 2,5 (Две целых пять десятых) процента(ов) годовых.

2.3.5. За вынужденное отвлечение ГАРАНТОМ денежных средств в погашение обязательств Должника перед Бенефициаром ДОЛЖНИК перечисляет ГАРАНТУ плату из расчета **13,5 (Тринадцать целых пять десятых) процентов годовых** с суммы произведенного платежа по соответствующей Гарантии.

Плата за вынужденное отвлечение денежных средств перечисляется ДОЛЖНИКОМ одновременно с возмещением платежа по соответствующей Гарантии.

Платеж осуществляется денежными средствами в валюте Российской Федерации.

Период начисления платы за вынужденное отвлечение денежных средств исчисляется с даты осуществления ГАРАНТОМ платежа Бенефициару по соответствующей Гарантии (не включая эту дату) по дату возмещения ДОЛЖНИКОМ суммы платежа ГАРАНТУ (включительно), а в случае несвоевременного возмещения (просрочки) – по дату возмещения платежа по данной Гарантии, устанавливаемую в соответствии со сроком, указанным в п. 6.1 Основного договора.

2.3.6. При несвоевременном исполнении ДОЛЖНИКОМ своих платежных обязательств по Основному договору ДОЛЖНИК уплачивает ГАРАНТУ неустойку в **размере 27 (Двадцать семь) процентов годовых.**

Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

Под датой возникновения просроченной задолженности в рамках Основного

договора понимается Дата платежа, в которую ДОЛЖНИКОМ не исполнены предусмотренные Основным договором.

Оплата неустойки осуществляется денежными средствами в валюте Российской Федерации.

2.3.7. В случае нарушения условия, предусмотренного п. 14.6 Основного договора ДОЛЖНИК уплачивает ГАРАНТУ неустойку в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от ГАРАНТА соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

2.3.8. В случае неисполнения ДОЛЖНИКОМ его обязательств, предусмотренных п. 8.1.12 Основного договора, ДОЛЖНИК уплачивает ГАРАНТУ неустойку в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый факт неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты получения от ГАРАНТА соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

2.3.9. В случае перевода расчетов по контракту, обязательства по которому обеспечены Гарантией, из подразделения ГАРАНТА в другой банк без письменного согласия ГАРАНТА, ДОЛЖНИК уплачивает ГАРАНТУ неустойку 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый факт соответствующего нарушения. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от ГАРАНТА соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

2.3.10. В каждом из случаев / при неисполнении ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пунктами Основного договора, указанными в приведенной в настоящем пункте таблице, ДОЛЖНИК уплачивает ГАРАНТУ неустойку в указанном в данной таблице размере:

Номер пункта Основного договора	Размер неустойки
8.1.7, 8.1.8, 8.1.9, 8.1.10, 8.1.13, 8.1.16, 8.1.17, 8.1.20, 8.1.34, 10.1, 10.2	0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы Лимита, указанного в п. 1.1 Основного договора
8.1.15, 8.1.21, 8.1.22, 8.1.23, 8.1.26, 8.1.27, 8.1.28, 8.1.29, 8.1.31	0,05 (Ноль целых пять сотых) процента от суммы лимита, указанного в п. 1.1 Основного договора
8.1.24, 8.1.30	5 000 (Пять тысяч) рублей за каждый день неисполнения обязательства

Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты получения от ГАРАНТА соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

2.3.11. За каждый факт неисполнения ДОЛЖНИКОМ обязательства по предоставлению ГАРАНТУ документов на бумажном носителе, предусмотренного п. 14.4 Основного договора, ДОЛЖНИК уплачивает ГАРАНТУ неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятых) процентов от суммы лимита за каждый факт неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от ГАРАНТА соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

2.3.11. ГАРАНТ имеет право:

2.3.11.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение:

- размера платы за вынужденное отвлечение денежных средств, предусмотренной п. 4.2 Основного договора,



- и/или размера вознаграждения, предусмотренного п. 4.1 Основного договора, при предоставлении очередных Гарантий,

в том числе, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по повышению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

В случае увеличения ГАРАНТОМ в одностороннем порядке размера платы, предусмотренной в п. 4.2 Основного договора, и/или размера вознаграждения, предусмотренного п. 4.1 Основного договора, указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ГАРАНТОМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

Уведомление об указанных изменениях Основного договора направляется ДОЛЖНИКУ в порядке, предусмотренном Договором о предоставлении банковских гарантий.

2.3.11.2. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение:

- размера платы за вынужденное отвлечение денежных средств, предусмотренной п. 4.2 Основного договора,
- и/или размера вознаграждения, предусмотренного п. 4.1 Основного договора, при предоставлении очередных Гарантий,

в том числе, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по уменьшению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

В случае уменьшения ГАРАНТОМ в одностороннем порядке размера платы, предусмотренной п. 4.2 Основного договора, и/или размера вознаграждения, предусмотренного п. 4.1 Основного договора, указанное изменение вступает в силу с даты, указанной в соответствующем уведомлении ГАРАНТА.

Уведомление об указанных изменениях Основного договора направляется ДОЛЖНИКУ в порядке, предусмотренном Договором о предоставлении банковских гарантий.

2.3.11.3. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера неустойки и/или устанавливать период времени, в течение которого неустойка не взимается, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

Уменьшение размера неустойки и/или наступление периода времени, в течение которого неустойка не взимается, вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ГАРАНТОМ, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.

Уведомление об указанных изменениях Основного договора направляется ДОЛЖНИКУ в порядке, предусмотренном Договором о предоставлении банковских гарантий.

Залогодатель согласен отвечать Предметом залога в случае предъявления Залогодержателем требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства Должника, в том числе, если на момент регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя Предмет залога обременен правами третьих лиц (за исключением обременений, указанных в Договоре).

### **3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ**

Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1. Является полноправным и законным собственником Предмета залога. По состоянию на дату заключения Договора Предмет залога не отчужден, в споре или под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, за исключением следующих обременений: ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

1) на нежилое помещение с кадастровым номером **77:03:0003025:5224**:

- вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 12.05.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-456/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.09.2016; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 12.04.2016 №11000/2196-з/16; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.02.2016 №11000; Договор о предоставлении банковской гарантии от 17.02.2016 №38/331-г; Договор о предоставлении банковской гарантии от 24.03.2016 №38/333-г; Дополнительное соглашение (к договору последующей ипотеки от 12.04.2016 №11000/2196-з/16) от 01.09.2016 №1; Дополнительное соглашение (к договору о предоставлении банковской гарантии №38/331-г) от 01.09.2016 № 1; Дополнительное соглашение (к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.02.2016 №11000) от 01.09.2016 №1; Дополнительное соглашение (к договору о предоставлении банковской гарантии от 24.03.2016 №38/333-г) от 01.09.2016 №1;

- вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 12.08.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-753/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 24.11.2016; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 19.07.2016 №38/345/2230-з/16; Договор о предоставлении банковской гарантии от 23.06.2016 №38/345-г;

- вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 13.09.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-859/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 21.12.2016, по 14.11.2016; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 23.08.2016 №38/350/351/2273-з/16; Договор о предоставлении банковской гарантии от 15.07.2016 №38/350-г; Договор о предоставлении банковской гарантии от 15.07.2016 №38/351-г;

- вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 17.10.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-996/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 10.06.2017; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 19.09.2016 №38/356/2295-з/16; Договор о предоставлении банковской гарантии от 14.09.2016 №38/356-г;

- вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова,

д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 04.10.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-977/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.03.2017, по 15.03.2017; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 06.09.2016 №38/354/355/2290-з/16; Договор о предоставлении банковской гарантии от 12.08.2016 №38/354-г; Договор о предоставлении банковской гарантии от 12.08.2016 №38/355-г;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 01.11.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-1077/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.11.2016; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 07.10.2016 №11053/2279-з/16; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.08.2016 №11053;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 30.12.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-1498/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 28.11.2017; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 03.12.2016 №38/360/2328-з/16; Договор о предоставлении банковской гарантии от 29.11.2016 №38/360-г;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 04.07.2017; номер государственной регистрации: 77:77:0003025:5224-77/003/2017-1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 15.01.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 23.06.2017 №1/П-927;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 16.08.2017; номер государственной регистрации: 77:77:0003025:5224-77/003/2017-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 14.12.2020; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 23.07.2017 №1/П-974; Договор о предоставлении банковской гарантии от 15.05.2017 №974;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:77:0003025:5224-77/003/2017-4; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 17.07.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-38/0000/0014/707; Договор о предоставлении банковской гарантии от 30.06.2017

№38/0000/0014/707;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:77:0003025:5224-77/003/2017-3; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 15.02.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-38/0000/0014/704; Договор о предоставлении банковской гарантии от 11.07.2017 №38/0000/0014/704;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект – 96,2 кв.м.; дата государственной регистрации: 12.03.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5224-77/003/2018-5; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.05.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 21.02.2018 №1/И-4357; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 01.02.2017 №4357;

2) на нежилое помещение с кадастровым номером **77:03:0003025:5120:**

- вид: Ипотека, 107076, г. Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 11.05.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-452/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.09.2016, по 25.11.2016; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор ипотеки от 08.04.2016 №11000/2197-3/16; Договор о предоставлении банковской гарантии от 17.02.2016 №38/331-г; Договор о предоставлении банковской гарантии от 24.03.2016 №38/333-г; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.02.2016 №11000; Дополнительное соглашение (к договору ипотеки от 08.04.2016 №11000/2197-3/16) от 01.09.2016 №1; Дополнительное соглашение (к договору о предоставлении банковской гарантии от 17.02.2016 №38/331-г) от 01.09.2016 № 1; Дополнительное соглашение (к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.02.2016 №11000) от 01.09.2016 №1; Дополнительное соглашение (к договору о предоставлении банковской гарантии от 24.03.2016 №38/333-г) от 01.09.2016 №1;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 12.08.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-755/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 24.11.2016; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 19.07.2016 №38/345/2230-3/16; Договор о предоставлении банковской гарантии от 23.06.2016 №38/345-г;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 13.09.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-860/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 21.12.2016, по 14.11.2016;

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 23.08.2016 №38/350/351/2273-з/16; Договор о предоставлении банковской гарантии от 15.07.2016 №38/350-г; Договор о предоставлении банковской гарантии от 15.07.2016 №38/351-г;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 18.10.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-1000/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 10.06.2017; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 19.09.2016 №38/356/2295-з/16; Договор о предоставлении банковской гарантии от 14.09.2016 №38/356-г;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 04.10.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-978/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.03.2017, по 15.03.2017; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 06.09.2016 №38/354/355/2290-з/16; Договор о предоставлении банковской гарантии от 12.08.2016 №38/354-г; Договор о предоставлении банковской гарантии от 12.08.2016 №38/355-г;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 01.11.2016; номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/006/2016-1083/1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.11.2016; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 07.10.2016 №11053/2279-з/16; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.08.2016 №11053;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 25.01.2017; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2017-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 28.11.2017; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 03.12.2016 №38/360/2328-з/16; Договор о предоставлении банковской гарантии от 29.11.2016 №38/360-г;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 04.07.2017; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2017-3; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 15.01.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 23.06.2017 №1/П-927;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 16.08.2017; номер государственной регистрации: 77:0003025:5120-77/003/2017-4; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 14.12.2020; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 26.07.2017 №1/П-974; Договор о предоставлении банковской гарантии от 15.05.2017 №974;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:0003025:5120-77/003/2017-6; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 17.07.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-38/0000/0014/707; Договор о предоставлении банковской гарантии от 30.06.2017 №38/0000/0014/707;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:0003025:5120-77/003/2017-5; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 15.02.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-38/0000/0014/704; Договор о предоставлении банковской гарантии от 11.07.2017 №38/0000/0014/704;

– вид: Ипотека, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4, весь объект – 251,8 кв.м.; дата государственной регистрации: 12.03.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2018-7; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.05.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 21.02.2018 №1/И-4357; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 01.02.2017 №4357;

что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), указанными в Приложении №1 к Договору.

Залогодатель обязан принимать все возможные законные меры для избежания ареста компетентными органами Предмета залога и для его защиты от притязаний третьих лиц в течение срока действия Договора;

3.2. все согласия, необходимые для заключения Договора и иных договоров и соглашений, предусмотренных Договором, были получены и вступили в действие, или, если они не были получены, – то будут получены и/или вступят в действие в установленном порядке до заключения соответствующих договоров и соглашений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

3.3. вся фактическая информация, представленная Залогодателем Залогодержателю, является достоверной и правильной во всех существенных аспектах на дату ее предоставления. На дату заключения Договора не было утаено какой-либо информации, что могло бы в результате сделать представленную информацию

неверной или вводящей в заблуждение Залогодержателя в каких-либо существенных аспектах;

3.4. в отношении Залогодателя не возбуждалось судебное, арбитражное или административное производство в каком-либо суде, арбитраже или органе, которое могло бы привести к невозможности Залогодателя надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.5. Залогодателем исполнялись и соблюдались, равно как и в настоящее время исполняются и соблюдаются во всех существенных аспектах требования законодательства, неисполнение или несоблюдение которых могло бы привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.6. Залогодатель имеет действительный и законный правовой титул или законное право пользования и эксплуатации в отношении активов, необходимых для осуществления его деятельности;

3.7. насколько известно Залогодателю, не имеют место какие-либо события или обстоятельства, которые могли бы повлиять на исполнение им обязательств по любым другим договорам или финансовым инструментам, а также которые бы могли привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.8. у Залогодателя отсутствует информация о том, что между его участниками или его участниками и третьими лицами заключено корпоративное или иное аналогичное соглашение, ограничивающее его права как контрагента Кредитора, или каким-либо иным образом влияющее на возможность заключения или исполнения обязательств по Договору, а также иным заключаемым с Кредитором договором;

3.9. заключение и исполнение Залогодателем Договора не противоречит его учредительным документам;

3.10. Предмет залога не относится к имуществу мобилизационного назначения или объектам гражданской обороны;

3.11. Залогодатель не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), в отношении него не ведется производство по делу о банкротстве, заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов Залогодателя и/или иных третьих лиц;

3.12. на дату заключения Договора Залогодатель соблюдает все действующие требования и условия законодательства о природопользовании при использовании Предмета залога и гарантирует отсутствие нарушения требований и условий законодательства о природопользовании.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Залогодатель обязан застраховать/ обеспечить страхование Предмет(а) залога в пользу Залогодержателя не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора на сумму не менее 20 834 870,00 (Двадцать миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Основному договору.

Залогодатель должен предварительно согласовать условия/обеспечить согласование условий договора страхования с Залогодержателем. Страхование может

осуществляться всеми страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям Залогодержателя, в том числе заключившими с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве и включенными в публикуемый на официальном сайте Залогодержателя в сети Интернет перечень страховых компаний, участвующих в страховании залогового имущества.

Если в течение срока действия договора страхования страховая компания перестала удовлетворять требованиям Залогодержателя, опубликованным на его официальном сайте в сети Интернет, то по истечении срока действия договора страхования Залогодержатель вправе потребовать заменить страховую компанию, а Залогодатель обязан заменить страховую компанию/обеспечить замену страховой компании в срок, указанный в требовании Залогодержателя.

При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с Залогодержателем.

Залогодатель обязан передать/обеспечить передачу Залогодержателю копию(и) правил страхования, заверенную(ой) страховой компанией, а также копию(и) страхового полиса (если такой имеется) и/или копию(и) договора страхования (если такой имеется) (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) Залогодателя/Страхователя, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения договора страхования (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования).

Залогодатель обязан передать/обеспечить передачу Залогодержателю копии(й) платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) плательщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты страховой премии (соответствующей части страховой премии).

При заключении договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан заключить соглашение/обеспечить заключение соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющий требованиям Залогодержателя.

При заключении нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования заключить новое соглашение/обеспечить заключение нового соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющих требованиям Залогодержателя.

Замена выгодоприобретателя по договору страхования возможна только после получения письменного согласия Залогодержателя.

4.1.2. Последующий залог Предмета залога без согласования с Залогодержателем не допускается.

Залогодатель в течение срока действия Договора не вправе без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога, в т. ч., но не исключительно: осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать и передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление.

В случае передачи Предмета залога Залогодателем в последующий залог изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых



требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных залогом по Договору, не требуют согласия Залогодержателя по договору последующей ипотеки.

4.1.3. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

4.1.4. Залогодатель обязан немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога. В случае утраты Предмета залога (или его части) Залогодатель обязан в срок 10 (Десять) рабочих дней с момента уведомления восстановить Предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом.

В случае приобретения Залогодателем в собственность земельного(ых) участка(ов), право аренды которого(ых) заложено по Договору, Залогодатель обязан незамедлительно обеспечить оформление ипотеки соответствующего(их) земельного(ых) участка(ов) в пользу Кредитора в обеспечение исполнения обязательств по Основному договору, в том числе заключить договор ипотеки соответствующего(их) земельного(ых) участка(ов).

4.1.5. Залогодатель обязан представить Залогодержателю или уполномоченной Залогодержателем Сюрвейерской компании соответствующие документы (информацию) и выполнить иные действия, необходимые для осмотра Залогодержателем / уполномоченной Сюрвейерской компанией и уполномоченными представителями (служащим) Банка России Предмета залога по месту его фактического нахождения (хранения) и ознакомления с деятельностью Залогодателя, а также представлять в распоряжение Залогодержателя по его требованию дополнительные документы и информацию относительно Предмета залога в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.6. Залогодатель обязан немедленно информировать Залогодержателя об изменениях, произошедших в Предмете залога.

Залогодатель обязан согласовать с Залогодержателем перепланировку Предмета залога, влекущую за собой его конструктивное изменение и/или изменение его стоимости.

4.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.1.8. Передать Залогодержателю при подписании Договора копии документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Предмет залога.

4.1.9. Залогодатель обязан в случае инициирования процедуры банкротства Залогодателя третьим лицом или самим Залогодателем уведомить в письменной форме Залогодержателя о поступившем или поданном самим Залогодателем в арбитражный суд соответствующем заявлении не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от заявителя копии такого заявления или с даты его самостоятельной подачи.

4.1.10. Залогодатель обязуется не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Основного договора и Договора, без письменного согласия Залогодержателя.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации Залогодателем в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию

информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.11. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя о своей(ем) предстоящей(ем) реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом управления.

4.1.12. Залогодатель несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

Залогодатель обязан не позднее 270 (Двухсот семидесяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности).

Залогодатель обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцами), а по окончании отчетного года - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю:

- бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью Залогодателя;
- расшифровки прочих доходов и прочих расходов;
- справки о наличии/отсутствии претензий к счетам;
- копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копию Листов записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, в том числе Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления / Сопроводительного органа, о лице(ах), осуществляющем(их) функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;
- справку из подразделения ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов на отчетную дату (при наличии неисполненной обязанности – справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам на отчетную дату и справку Залогодателя с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга).

Кроме того, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.1.13. Залогодатель принимает на себя обязательство отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных Основным договором, за Должника, а также за любого иного должника в случае перевода долга на другое лицо, являющееся аффилированным

лицом Должника и/или Залогодателя.

Положения данного пункта Договора не являются согласием (предварительным согласием) Залогодержателя (Кредитора) на перевод долга на другое лицо.

4.1.14. Заменить Предмет залога в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты опубликования в печатных средствах массовой информации, предназначенных для официального опубликования правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации или официального опубликования органами местного самоуправления муниципального образования, на территории которых размещается Предмет залога, или размещения на официальных сайтах высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом изъятии для государственных нужд Предмета залога. При этом тип и состав предлагаемого к замене имущества должны быть приемлемыми для Залогодержателя и им согласованы.

4.1.15. Обеспечить перечисление денежных средств, причитающихся Залогодателю в качестве возмещения стоимости изъятых Предмета залога, на счет Залогодателя, открытый в подразделении Залогодержателя: в Московском банке ПАО Сбербанк, в случае, если Залогодатель или Должник не исполнил предусмотренное Основным договором и Договором обязательство по замене Предмета залога либо погашению суммы, обеспеченной изъятим имуществом.

4.1.16. Направить на погашение задолженности по Основному договору денежные средства, причитающиеся Залогодателю в качестве возмещения стоимости изъятых для государственных (муниципальных) нужд имущества, в дату их поступления на счет Залогодателя, указанный в п.4.1.15 Договора.

Залогодатель предоставляет Залогодержателю право в соответствии с условиями соглашения о праве Залогодержателя на списание средств без распоряжения плательщика, заключенного между Залогодержателем и Залогодателем, без распоряжения Залогодателя производить списание поступивших в соответствии с условиями указанного пункта средств со счетов Залогодателя у Залогодержателя в валюте обязательства с целью погашения задолженности по Основному договору в дату наступления срока выполнения обязательств.

4.1.17. Залогодатель обязан обеспечить возможность уполномоченным представителям (служащим) Банка России, в том числе с участием Залогодержателя, ознакомиться с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности Залогодателя в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса от Залогодержателя, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.18. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя об условиях заключенного между его участниками или его участниками и третьими лицами корпоративного или иного аналогичного соглашения, ограничивающего его права как контрагента Залогодержателя, или каким-либо иным образом влияющего на возможность исполнения обязательств по Договору, иным заключаемым с Залогодержателем договорам в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня, когда Залогодателю стало известно о наличии таких условий соответствующего корпоративного или иного аналогичного соглашения (включительно).

4.1.19. Залогодатель согласен на право Залогодержателя в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера платы за вынужденное отвлечение денежных средств, предусмотренной Основным договором, по основаниям, указанным в Основном договоре и/или размера вознаграждения, предусмотренного Основным договором при предоставлении очередных Гарантий, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным

соглашением к Основному договору.

4.1.20. Залогодатель обязан соблюдать все требования и условия законодательства о природопользовании при использовании объекта(ов) недвижимости, являющегося(ихся) предметом Договора и немедленно информировать Залогодержателя о любом случае возникновения ответственности Залогодателя за воздействие на окружающую среду в процессе использования Предмета залога.

4.2. Залогодатель имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога, в том числе с участием уполномоченных представителей (служащих) Банка России, и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

4.3.4. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Должником и/или Залогодателем обязанностей, возникновении обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Основного договора и Договора, в том числе недостоверного подтверждения информации по разделу 3 Договора.

4.3.5. Залогодержатель вправе осуществлять осмотр Предмета залога и ознакомление с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности, в том числе совместно с уполномоченными представителями (служащими) Банка России, требовать от Залогодателя предоставления соответствующих документов (информации) и выполнения иных действий, необходимых для осмотра Предмета залога и ознакомления с деятельностью Залогодателя.

4.3.6. К Залогодателю, исполнившему обязательство за Должника по Основному договору, переходят права Кредитора по этому обязательству в том объеме, в котором Залогодатель удовлетворил требование Кредитора.

4.3.7. Залогодержатель вправе в течение срока действия Договора отслеживать в соответствии с законодательством о природопользовании риск возникновения ответственности за воздействие недвижимого имущества, переданного в залог, на окружающую среду.

4.4. Залогодатель подтверждает отсутствие в отношении передаваемых в залог объектов недвижимости обременений, правоприязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.

4.5. Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случае наличия любых

обременений, правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, в отношении предоставленного в залог недвижимого имущества, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя, о которых Залогодатель / Должник не уведомил Залогодержателя на момент заключения Основного договора

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных п.п.4.1.6, 4.1.10, 4.1.18 Договора, Залогодатель по требованию Залогодержателя уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей 00 копеек не позднее 5 (Пяти) рабочих дней, следующих за датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.3. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 4.1.12, 4.1.13, 4.1.14, 4.1.15, 4.1.16, 4.1.17, 4.1.19, 4.1.20 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от общей залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п.п.1.2 Договора, за каждый день неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка начисляется с даты, следующей за датой неисполнения соответствующего обязательства, по дату фактического исполнения соответствующего обязательства (включительно). Неустойка уплачивается Залогодателем по каждому из указанных в настоящем пункте оснований в случае направления Залогодержателем требования об уплате неустойки.

5.4. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств, принятых по Договору.

## 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Основному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение задолженности по Основному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Основного договора;
- 2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Основному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется Залогодателю.

6.3. В случае уступки Залогодержателем обеспеченных залогом прав (требований) любому третьему лицу залог по Договору сохраняет свою силу, при этом:

- Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права (требования) по Договору путем совершения уступки права (требования);

- Залогодатель не имеет права уступать или передавать полностью или частично свои права (требования) по Договору без письменного согласия Залогодержателя.

6.4. В случае частичного исполнения Должником обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме в течение всего срока действия Договора.

6.5. Неисполнение Залогодателем обязательств, указанных в Договоре, признается Сторонами ухудшением условий обеспечения (угрозой ухудшения его условий) по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. Договор и залог действует по «30» января 2023 г.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Любое уведомление, извещение, требование или иное сообщение (далее по тексту – «уведомление (сообщение)»), направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме.

Такое уведомление (сообщение) считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным или заказным письмом, или телеграммой с уведомлением: Залогодержателю – по почтовому адресу, Залогодателю - по адресу и почтовому адресу, указанным в Договоре (или по адресу, сообщенному Стороной в соответствии с п.8.5 Договора), и за подписью уполномоченного лица.

Уведомление (сообщение) Залогодержателя считается доставленным Залогодателю надлежащим образом, если оно получено Залогодателем, а также в случаях, если, несмотря на направление уведомления (сообщения) Залогодержателем в соответствии с условиями Договора, Залогодатель не явился за его получением или отказался от его получения, или уведомление (сообщение) не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, о чем организация связи проинформировала Залогодержателя. Датой доставки уведомления (сообщения) Залогодержателя считается дата его получения Залогодателем, а при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения) Залогодержателя, или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу - дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

В случае если условиями Договора предусмотрено, что течение срока начинается с даты получения Залогодателем от Залогодержателя соответствующего уведомления (сообщения), то при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения), или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, датой начала течения срока является дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

Залогодержатель вправе направлять Залогодателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Кредитора

«Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА Курьер» системы «СФЕРА»,

в электронной форме извещения об уплате неустойки.

Документ, подтверждающим факт и дату доставки Залогодержателем Залогодателю указанных уведомлений и/или извещений об уплате неустойки, является «Протокол передачи документа в электронном виде».

Извещения, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Залогодержателя и направленные Залогодателю вышеуказанным способом, являются надлежащим и допустимым доказательством при возникновении споров, в том числе в суде.

Залогодатель вправе направлять Залогодержателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Залогодержателя «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА-Курьер» системы «СФЕРА»

в электронной форме и все предусмотренные условиями Договора к предоставлению Залогодателем Залогодержателю документы (включая уведомления, обращения, заявления, выписки, справки, расшифровки, отчетно-финансовые и иные документы Залогодателя или их копии), оформленные в соответствии с требованиями к указанным документам и условиями Договора, кроме:

- корпоративного(ых) одобрения(ий) условий Договора (изменения условий Договора);
- согласий на проверку и обработку персональных данных физических лиц, чьи персональные данные содержатся в документах, предоставляемых Залогодателем Залогодержателю, на проверку и обработку этих данных Залогодержателем; учредительных и правоустанавливающих документов Залогодателя, документов, подтверждающих факт внесения записи в (Единый государственный реестр юридических лиц;
- правоустанавливающих документов Залогодателя на предмет залога;
- копии страхового полиса, копии договора страхования, копии дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования, копий платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), соглашения о порядке работы со страховым возмещением;
- иных документов по усмотрению Залогодержателя.

Такие документы считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны уполномоченными на подписание лицами в соответствии с требованиями к указанным документам, условиями Договора и требованиями указанной системы, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

Справки из подразделений ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов и/или о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам, направляемые Залогодателем Залогодержателю в электронной форме в соответствии с настоящим пунктом Договора, считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью выдавшего

налогового органа.

При этом Залогодержатель вправе потребовать, а Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования предоставить Залогодержателю на бумажном носителе любой из документов, направленных/возможных к направлению Залогодержателю в электронной форме.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами с обеих Сторон.

8.4. Все споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г.Москвы.

8.5. В случае изменения одной из Сторон своего адреса или почтового адреса она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений. В случае изменения у одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу.

8.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Залогодержателя, Залогодателя, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

8.8. Под рабочим днем для целей Договора подразумевается календарный день за исключением праздничных дней, а также выходных дней (субботы и воскресенья, либо иного дня недели, на который в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации перенесен выходной день в связи с его совпадением с праздничным).

## 9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Залогодержатель: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**

Местонахождение: г.Москва.

Адрес: Россия, 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19.

Почтовый адрес: 109544, г.Москва, ул.Большая Андроньевская, д.6, Московский банк ПАО Сбербанк.

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537.

Для перечислений в российских рублях:

Расчетный счет №30301810000006000014 в ПАО Сбербанк, г.Москва.

Корреспондентский счет №30101810400000000225, открыт в: Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, SWIFT: SABR RU MM.

Телефон (499) 500-00-05.

**Залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Маг-Дизайн»**

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 115093, Подольское ш., д. 3

Почтовый адрес: 115093, Подольское ш., д. 3

ИНН 7736197750, ОГРН 1027739381746, КПП 772501001

Расчетный счет №40702810800000003463, открыт в "БАНК КРЕМЛЕВСКИЙ" ООО БИК 044525196

к/с 30101810600000000196 БИК 044579196

**ПОДПИСИ СТОРОН**



Залогодержатель  
Публичное акционерное общество  
«Сбербанк России»  
Начальник Отдела по работе с  
предприятиями строительной отрасли  
и Управления по работе с  
предприятиями инфраструктуры  
Московского банка ПАО Сбербанк

Е.И. Пинкель



Залогодатель  
ООО «Маг-Дизайн»  
Генеральный директор

М.П.

А.В. Аверьянов



Приложение №1 к Договору ипотеки №1/И-403 от 03.04.2018г.

№ п/п	Вид предмета залога	Количество этажей, в том числе подземных этажей / этаж	Общая площадь кв. м	Кадастровый (или условный), инвентарный номер	Местоположение (адрес) / адресные ориентиры	Вид права Залогодателя на Предмет залога	Документ-основание возникновения права Залогодателя на Предмет залога (наименование, номер, дата)	Наименование органа регистрации прав, зарегистрированного права Залогодателя на Предмет залога	Номер записи регистрации права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН	Дата регистрации права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН	Исходный номер выписки из ЕГРН, подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога	Дата подписания выписки из ЕГРН, подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога	Оценочная стоимость Предмета залога		Залоговый дисконт, %	Залоговая стоимость Предмета залога
													Российский рубль	Российский рубль		
1	Здание, назначение: Нежилое помещение	2 этаж	96,2	77:03:0003025/05224	107076, г. Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4	право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права №77-77/003-77/003/027/2015-351/2 от 30.06.2015	Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве	77-77/003-77/003/027/2015-351/2	30.06.2015	6/201-5950	20.03.2018	€ НДС	Российский рубль	300%	5 759 530,00
2	Здание, назначение: Нежилое помещение	2 этаж	251,8	77:03:0003025/05120	107076, г. Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4	право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права №77-77/003/082/2007-629 от 10.01.2008	Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве	77-77/003-77/003/082/2007-629	10.01.2008	77/100/07-6/2018-5953	20.03.2018	€ НДС	Российский рубль	300%	15 075 340,00
<b>Общая залоговая стоимость Предмета залога</b>															30%	20 834 870,00

ПОДПИСИ СТОРОН

**Залогодатель**  
 ООО «Маг-Дизайн»  
 Генеральный директор



М.П. А.В. Аверьянов

**Залогодержатель**  
 Публичное акционерное общество «Сбербанк России»  
 Начальник Отдела по работе с предприятиями специальной структуры кредитной инфраструктуры Московского банка ПАО Сбербанк



М.П. Гинкель



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Односторонняя регистрация

Службы государственной регистрации **ПРЕДВЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**

14.03.2018

77-03/0003025:5224-77/003/2018-6

**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Односторонняя регистрация

Службы государственной регистрации **ПРЕДВЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**

12.03.2018

77-03/0003025:5224-77/003/2018-5

**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Односторонняя регистрация

Службы государственной регистрации **ПРЕДВЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**

02.11.2017

77-03/0003025:5224-77/003/2017-4

**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Односторонняя регистрация

Службы государственной регистрации **ПРЕДВЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**

02.11.2017

77-03/0003025:5224-77/003/2017-3

**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Односторонняя регистрация

Службы государственной регистрации **ПРЕДВЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**

16.08.2017

77-03/0003025:5224-77/003/2017-2

**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Односторонняя регистрация

Службы государственной регистрации **ПРЕДВЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**

04.07.2017

77-03/0003025:5224-77/003/2017-1

**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



2.3. Залогодатель  
отвечать за исполне  
нием залога, в том  
2.3.1. В течение срока  
действия Гарантии  
(тысяч) рублей.  
Все Гарантии, пред  
2.3.2. Срок дейст  
2.3.3. В случае  
банкротства или ликвид  
ции должника, ДОЛЖ  
ный по существу  
договора  
исполнительно) от  
исполнения требова  
ния по платеж  
2.3.4. За период  
действия, с ДОЛЖНИ  
Вознаграждение  
исполнительно не по  
Вознаграждение  
исполнительно за период  
действия в реке  
исполнительно Г  
исполнительно в силу  
исполнительно), ука  
Размер возна  
исполнительно.  
2.3.5. За вы  
исполнительно Долж  
исполнительно расчета 13,5  
исполнительно  
Плата за  
ДОЛЖНИКОМ о  
Платеж  
Федерации.  
Период  
исполнительно  
исполнительно с  
исполнительно  
исполнительно суммы платежа  
(просрочки) -  
исполнительно с  
2.3.6. П  
исполнительно в  
размере 27 (Д  
Неусто  
исполнительно в  
эту дату) по д  
Под д

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер документа: 32  
Дата регистрации: 30.12.2016  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
17-77/003-77/003/006/2016-1498/1  
**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер документа: 27  
Дата регистрации: 01.11.2016  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
17-77/003-77/003/006/2016-1077/1  
**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер документа: 27  
Дата регистрации: 13.10.2016  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
17-77/003-77/003/006/2016-996/1  
**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер документа: 27  
Дата регистрации: 04.10.2016  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
17-77/003-77/003/006/2016-977/1  
**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер документа: 27  
Дата регистрации: 13.09.2016  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
17-77/003-77/003/006/2016-859/1  
**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер документа: 27  
Дата регистрации: 12.08.2016  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
17-77/003-77/003/006/2016-753/1  
**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



237. В  
238.  
239. В  
2310  
2311  
2312  
2313  
2314  
2315  
2316  
2317  
2318  
2319  
2320  
2321  
2322  
2323  
2324  
2325  
2326  
2327  
2328  
2329  
2330  
2331  
2332  
2333  
2334  
2335  
2336  
2337  
2338  
2339  
2340  
2341  
2342  
2343  
2344  
2345  
2346  
2347  
2348  
2349  
2350  
2351  
2352  
2353  
2354  
2355  
2356  
2357  
2358  
2359  
2360  
2361  
2362  
2363  
2364  
2365  
2366  
2367  
2368  
2369  
2370  
2371  
2372  
2373  
2374  
2375  
2376  
2377  
2378  
2379  
2380  
2381  
2382  
2383  
2384  
2385  
2386  
2387  
2388  
2389  
2390  
2391  
2392  
2393  
2394  
2395  
2396  
2397  
2398  
2399  
2400

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
№ 71  
ИПТЕКИ  
12.05.2016  
77-03/003-77/003/006/2016-45611  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
№ 71  
ИПТЕКИ  
12.03.2018  
77-03/003-0025/5120-77/003/2018-8  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
№ 71  
ИПТЕКИ  
12.03.2018  
77-03/003-0025/5120-77/003/2018-7  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
№ 71  
ИПТЕКИ  
22.11.2017  
77-03/003-0025/5120-77/003/2017-6  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
№ 71  
ИПТЕКИ  
12.11.2017  
77-03/003-0025/5120-77/003/2017-5  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
№ 71  
ИПТЕКИ  
16.08.2017  
77-03/003-0025/5120-77/003/2017-4  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер государственного округа 77  
Ипотечная регистрация  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
04.07.2017  
77-03/003-0003025/5120-77/003/2017-3  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер государственного округа 77  
Ипотечная регистрация  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
15.01.2017  
77-03/003-0003025/5120-77/003/2017-2  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер государственного округа 77  
Ипотечная регистрация  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
01.11.2016  
77-03/003-77/003/006/2016-1083/1  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер государственного округа 77  
Ипотечная регистрация  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
18.10.2016  
77-03/003-77/003/006/2016-1000/1  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер государственного округа 77  
Ипотечная регистрация  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
24.10.2016  
77-03/003-77/003/006/2016-978/1  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер государственного округа 77  
Ипотечная регистрация  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
15.09.2016  
77-03/003-77/003/006/2016-860/1  
БУХАНОВ А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа 77  
Проведена государственная регистрация 12.08.2016  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
№ 77-77/003-77/003/006/2016-755/1  
**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа 77  
Проведена государственная регистрация 11.05.2016  
**ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ**  
№ 77-77/003-77/003/006/2016-452/1  
**БУХАНОВ А.В.**  
(Ф.И.О.)



объект; дата госу  
77-77/003-  
ние прав и обр  
пользу котор  
ности: Публич  
основание  
2016 №38/354  
2016 №38/354  
вид: Ипоте  
объект; дата гос  
77-77/003-  
ние прав и обр  
установлено  
акционерн  
государственной рег  
2279-316; До  
№11053;  
вид: Ипоте  
объект; дата г  
77-77/003-  
ние прав и об  
установлен  
акционерн  
государственной р  
2328-316; Д  
-г;  
вид: Ипоте  
объект; дата  
77-77/003-  
ние прав и  
установле  
акционерн  
государственной р  
вид: Ипоте  
объект; да  
77-77/003-  
ние прав и  
установле  
акционерн  
государственной р  
твор о предост  
вид:  
объект; д  
77-77/003-  
ние прав  
установле  
акционерн  
государственной р  
0000/0014/707



## ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ №1/И-4845

г. Москва

«22» мая 2018 г.

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**, именуемое в дальнейшем Залогодержатель, в лице начальника Отдела по работе с предприятиями строительной отрасли №1 Управления по работе с предприятиями инфраструктуры Московского банка ПАО Сбербанк **Гинкель Елены Геннадьевны**, действующей на основании Устава, Положения о филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Московском банке и Доверенности №МБ/1563-Д от 10.03.2017, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Маг-Дизайн»**, именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице генерального директора **Аверьянова Александра Владиславовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (именуемый далее Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности недвижимое имущество, указанное в Приложении №1 к Договору (именуемое далее «Предмет залога»), являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Общая залоговая стоимость Предмета залога составляет 20 834 870,00 (Двадцать миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек.

1.3. Залог распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога, которые в будущем может произвести ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в течение срока действия Договора.

### 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: **Обществом с ограниченной ответственностью «ОЛЕКС ХОЛДИНГ-М»**, адрес: 107076, г. Москва, 3-я Бухвостова ул., дом 4, помещение X, комната 2, ИНН 7736196387, ОГРН 1027739379909, именуемым далее «Должник», всех обязательств по Договору об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными процентными ставками №4845 от «21» марта 2018 г., с учетом Дополнительного соглашения №1 от 11.05.2018, именуемому далее «Основной договор», заключенному между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником.

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается ипотекой в силу Договора, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Основному договору;
- обязательства по уплате неустоек;
- возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по Основному договору и Договору;



- возврат суммы кредита по Основному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст.395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Основного договора или признании Основного договора незаключенным.

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Основного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Должника по Основному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

2.3.1. Залогодержатель обязуется открыть Должнику возобновляемую кредитную линию для финансирования текущей деятельности на срок по «20» марта 2019 г. с лимитом:

Период действия лимита	Сумма лимита
с «21» марта 2018 г. по «15» февраля 2019г.	85 000 000 (Восемьдесят пять миллионов) рублей 00 копеек
с «16» февраля 2019г. по «20» марта 2019г.	45 000 000 (Сорок пять миллионов) рублей 00 копеек

Должник обязуется возвратить Залогодержателю полученный кредит и уплатить проценты за пользование им и другие платежи в размере, в сроки и на условиях Основного договора.

В течение срока действия Основного договора ссудная задолженность по Основному договору не может превышать сумму установленного на соответствующий период времени лимита.

2.3.2. Срок возврат кредита: «20» марта 2019 г.

2.3.3. Порядок возврата кредита: погашение кредита производится в суммах и в сроки, установленные условиями предоставленных Траншей.

Дата погашения отдельного Транша наступает в последний день срока пользования данным Траншем, который указан в распоряжении Должника о предоставлении данного Транша. Дата выдачи Транша включается в расчет срока пользования Траншем.

Если дата погашения Транша приходится на нерабочий день, срок пользования Траншем устанавливается по первый рабочий день (включая этот день), следующий за нерабочим днем, на который приходится дата погашения Транша.

2.3.3.1. Должник имеет право произвести полное или частичное погашение Траншей ранее дат, установленных условиями предоставленных Траншей.

При этом ссудная задолженность по кредиту погашается в хронологическом порядке, начиная с платежа по Траншу, погашение которого должно быть произведено в ближайшую к дате фактического погашения дату. Если на одну дату приходится погашение более одного Транша, то в первую очередь производится погашение Транша, предоставленного на наименьший срок.

В случае погашения кредита ранее дат, установленных условиями предоставленных Траншей, Должник уплачивает Залогодержателю плату за досрочный возврат кредита в порядке, предусмотренном Статьей 4 Основного договора.

2.3.4. Процентная ставка: Должник уплачивает Залогодержателю проценты за пользование кредитом в валюте кредита по ставкам, зависящим от длительности сроков Траншей:

Срок Транша	Процентная ставка (процентов годовых)
До 90 (Девяносто) календарных дней (включительно)	9,5 (Девять целых пять десятых)
От 91 (Девяносто одного) до 180 (Ста восьмидесяти) календарных дней (включительно)	10 (Десять)

2.3.4.1. В каждом из случаев (при наступлении каждого из обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), указанных в п.п. Основного договора: 8.2.5, 8.2.7, 8.2.8, 8.2.23 (далее по тексту именуемых «Основания»), Залогодержатель вправе увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 (Один) процента(ов) годовых по каждому Основанию. При этом общий размер Дополнительной части процентной ставки при наступлении нескольких Оснований не может превышать 2 (Два) процента(ов) годовых.

Дополнительная часть процентной ставки устанавливается в соответствующем размере, начиная с 10 (Десятого) рабочего дня, следующего за датой доставки Должнику уведомления Залогодержателя о наступлении Основания(й).

Уменьшение размера Дополнительной части процентной ставки либо прекращение ее действия зависят от прекращения действия Основания(й), в связи с которым(и) была установлена Дополнительная часть процентной ставки в соответствующем размере. Дополнительная часть процентной ставки в соответствующем размере действует по дату получения Залогодержателем от Должника уведомления о прекращении действия соответствующего(их) Основания(й) (включительно). К уведомлению Должника должны быть приложены документы, подтверждающие прекращение действия соответствующего(их) Основания(й).

Дополнительная часть процентной ставки суммируется с основной частью процентной ставки по кредиту, указанной в п. 4.1.1 Основного договора, и устанавливается / прекращает начисляться Залогодержателем без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Залогодержателем Должника.

Уплата Дополнительной части процентной ставки по кредиту производится Должником в даты, указанные в п. 4.2 Основного договора.

Установление Залогодержателем Дополнительной части процентной ставки не ограничивает Залогодержателя в правах, указанных в п. 7.1.7 Основного договора.

2.3.5. Порядок уплаты процентов: проценты начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному(ым) счету(ам) (включительно), и по дату окончания срока действия возобновляемой кредитной линии, указанного в п.1.1 Основного договора (включительно).

Уплата процентов производится «20» апреля 2018 г. и далее **ежемесячно «20»** числа каждого календарного месяца и в дату окончания срока действия возобновляемой кредитной линии, указанного в п.1.1 Основного договора, в сумме начисленных на указанную(ые) дату(ы) процентов (включительно).

В случае несвоевременного погашения Транша (просрочки) на сумму непогашенного в срок Транша проценты не начисляются начиная с даты, следующей за датой погашения Транша (включительно), определенной в соответствии с п.6.1. Основного договора.

2.3.6. С Должника взимается плата за резервирование **в размере 1 (Одного) процента** от максимального лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1 Основного договора, что составляет 850 000 (Восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Плата за резервирование уплачивается Должником Залогодержателю единовременно до предоставления первого Транша, но не позднее «03» апреля 2018 г., в валюте кредита.

2.3.7. При погашении Транша (полностью или частично) ранее установленной условиями предоставленного Транша даты Должник уплачивает Залогодержателю плату за досрочный возврат кредита.

Плата уплачивается в размере **4 (Четыре) процента годовых** от досрочно

возвращаемой суммы Транша за период с даты фактического погашения Транша (не включая эту дату), а при погашении в соответствии с п.5.12 Основного договора с даты получения Залогодержателем письменного заявления Должника (не включая эту дату), по дату погашения Транша (включительно), определенную в соответствии с п.6.1 Основного договора.

Плата за досрочный возврат кредита уплачивается Должником Залогодержателю одновременно с досрочным погашением Транша, в валюте кредита.

Плата за досрочный возврат кредита не взимается:

- при поступлении средств в погашение кредита в соответствии с п.п. 8.1.1, 8.2.1, 8.2.7 Основного договора;
- при поступлении средств страхового возмещения в погашение кредита в соответствии с условиями страхования переданного в залог имущества.

2.3.8. При несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере процентной ставки, указанной в п.4.1 Основного договора, увеличенной в 2 (Два) раза, в процентах годовых. Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

Под датой возникновения просроченной задолженности в рамках Основного договора понимается Дата платежа, в которую Должником не исполнены предусмотренные Основным договором обязательства.

Неустойки за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита, уплату процентов уплачиваются в валюте кредита.

Неустойки за несвоевременное перечисление Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, уплачиваются в валюте кредита.

2.3.9. В случае неуведомления или несвоевременного уведомления Залогодержателя об изменениях состава и полномочий должностных лиц, уполномоченных на заключение каких-либо сделок от имени Должника, отиска печати и иных сведений, необходимых Залогодержателю для надлежащего выполнения им обязательств по Основному договору:

2.3.9.1. Залогодержатель не несет ответственности за последствия исполнения распоряжений Должника на перечисление кредита, подписанных неуполномоченными лицами.

2.3.10. В каждом из случаев/при неисполнении Должником каждого из обязательств, предусмотренных пунктами Основного договора, указанными в приведенной в настоящем пункте таблице, Должник по требованию Залогодержателя в соответствии с п. 7.1.12 Основного договора уплачивает Залогодержателю неустойку в указанном в данной таблице размере:

Номер пункта Основного договора	Размер неустойки
8.2.6, 8.2.10, 8.2.12, 8.2.13, 8.2.14, 8.2.15, 8.2.16, 8.2.17, 8.2.18, 8.2.19, 8.2.20, 8.2.21, 8.2.22, 8.2.24	0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от лимита по основному договору, указанного в п.1.1 Основного договора за каждый факт неисполнения/нарушения соответствующего обязательства

Неустойка подлежит уплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (не включая дату доставки).

2.3.11. За каждый факт неисполнения Должником обязательства по предоставлению Залогодержателю документов на бумажном носителе, предусмотренного п. 13.3 Основного договора, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере 85 000 (Восемьдесят пять тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.12. Кредитор имеет право:

2.3.12.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение процентной ставки, указанной в п. 4.1.1 Основного договора, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения Залогодержателем процентной ставки, указанной в п. 4.1.1 Основного договора, в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Залогодержателем, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

Уведомление Должника об указанных изменениях Основного договора производится в порядке, предусмотренном Основным договором.

2.3.12.2. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение процентной ставки, указанной в п. 4.1.1 Основного договора, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по снижению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае уменьшения Залогодержателем процентной ставки, указанной в п. 4.1.1 Основного договора, в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Должником, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.

Уведомление Должника об указанных изменениях Основного договора производится в порядке, предусмотренном Основным договором.

2.3.12.3. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера неустойки и/или устанавливать период времени, в течение которого неустойка не взимается, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

Уменьшение размера неустойки и/или наступление периода времени, в течение которого неустойка не взимается, вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Залогодержателем, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.

Уведомление Должника об указанных изменениях Основного договора производится в порядке, предусмотренном Основным договором.

### **3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ**

Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1. Является полноправным и законным собственником Предмета залога/ лицом надлежаще уполномоченным распоряжаться Предметом залога. По состоянию на дату заключения Договора Предмет залога не отчужден, в споре или под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, за исключением следующих обременений: ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

1) на нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0003025:5224:

– вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5224-77/003/2017-4; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 17.07.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-38/0000/0014/707; Договор о предоставлении банковской гарантии от 30.06.2017 №38/0000/0014/707;

– вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5224-77/003/2017-3; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 15.02.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-38/0000/0014/704; Договор о предоставлении банковской гарантии от 11.07.2017 №38/0000/0014/704;

– вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 19.04.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5224-77/003/2018-6; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.01.2020; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 03.04.2018 №1/И-403; Договор о предоставлении банковских гарантий от 31.01.2018 №403;

– вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 12.03.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5224-77/003/2018-5; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.05.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 21.02.2018 №1/И-4357; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 01.02.2017 №4357;

2) на нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0003025:5120:

– вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2017-6; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 17.07.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-38/0000/0014/707; Договор о предоставлении банковской гарантии от 30.06.2017 №38/0000/0014/707;

– вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 02.11.2017; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2017-5; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 15.02.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 17.10.2017 №1/И-38/0000/0014/704; Договор о предоставлении банковской гарантии от 11.07.2017 №38/0000/0014/704;

- вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 19.04.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2018-8; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.01.2020; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 03.04.2018 №1/И-403; Договор о предоставлении банковских гарантий от 31.01.2018 №403;

- вид: Ипотека, весь объект, 107076, г.Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д.4; дата государственной регистрации: 12.03.2018; номер государственной регистрации: 77:03:0003025:5120-77/003/2018-7; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.05.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 21.02.2018 №1/И-4357; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 01.02.2017 №4357;

что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), указанными в Приложении №1 к Договору.

Залогодатель обязан принимать все возможные законные меры для избежания ареста компетентными органами Предмета залога и для его защиты от притязаний третьих лиц в течение срока действия Договора;

3.2. все согласия, необходимые для заключения Договора и иных договоров и соглашений, предусмотренных Договором, были получены и вступили в действие, или, если они не были получены, – то будут получены и/или вступят в действие в установленном порядке до заключения соответствующих договоров и соглашений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

3.3. вся фактическая информация, представленная Залогодателем Залогодержателю, является достоверной и правильной во всех существенных аспектах на дату ее предоставления. На дату заключения Договора не было утаено какой-либо информации, что могло бы в результате сделать представленную информацию неверной или вводящей в заблуждение Залогодержателя в каких-либо существенных аспектах;

3.4. в отношении Залогодателя не возбуждалось судебное, арбитражное или административное производство в каком-либо суде, арбитраже или органе, которое могло бы привести к невозможности Залогодателя надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.5. Залогодателем исполнялись и соблюдались, равно как и в настоящее время исполняются и соблюдаются во всех существенных аспектах требования законодательства, неисполнение или несоблюдение которых могло бы привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.6. Залогодатель имеет действительный и законный правовой титул или законное право пользования и эксплуатации в отношении активов, необходимых для осуществления его деятельности;

3.7. насколько известно Залогодателю, не имеют место какие-либо события или обстоятельства, которые могли бы повлиять на исполнение им обязательств по

любым другим договорам или финансовым инструментам, а также которые бы могли привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.8. у Залогодателя отсутствует информация о том, что между его участниками или его участниками и третьими лицами заключено корпоративное или иное аналогичное соглашение, ограничивающее его права как контрагента Кредитора, или каким-либо иным образом влияющее на возможность заключения или исполнения обязательств по Договору, а также иным заключаемым с Кредитором договором;

3.9. заключение и исполнение Залогодателем Договора не противоречит его учредительным документам;

3.10. Предмет залога не относится к имуществу мобилизационного назначения или объектам гражданской обороны;

3.11. Залогодатель не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), в отношении него не ведется производство по делу о банкротстве, заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов Залогодателя и/или иных третьих лиц;

3.12. на дату заключения Договора Залогодатель соблюдает все действующие требования и условия законодательства о природопользовании при использовании Предмета залога и гарантирует отсутствие нарушения требований и условий законодательства о природопользовании.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Залогодатель обязан застраховать/обеспечить страхование Предмет(а) залога в пользу Залогодержателя не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора на сумму не менее 20 834 870,00 (Двадцать миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Основному договору.

Залогодатель должен предварительно согласовать условия/обеспечить согласование условий договора страхования с Залогодержателем. Страхование может осуществляться всеми страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям Залогодержателя, в том числе заключившими с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве и включенными в публикуемый на официальном сайте Залогодержателя в сети Интернет перечень страховых компаний, участвующих в страховании залогового имущества.

Если в течение срока действия договора страхования страховая компания перестала удовлетворять требованиям Залогодержателя, опубликованным на его официальном сайте в сети Интернет, то по истечении срока действия договора страхования Залогодержатель вправе потребовать заменить страховую компанию, а Залогодатель обязан заменить страховую компанию/обеспечить замену страховой компании в срок, указанный в требовании Залогодержателя.

При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с Залогодержателем.

Залогодатель обязан передать/обеспечить передачу Залогодержателю копию(и) правил страхования, заверенную(ой) страховой компанией, а также копию(и) страхового полиса (если такой имеется) и/или копию(и) договора страхования (если

такой имеется) (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) Залогодателя/Страхователя, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения договора страхования (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования).

Залогодатель обязан передать/обеспечить передачу Залогодержателю копии(й) платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) плательщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты страховой премии (соответствующей части страховой премии).

При заключении договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан заключить соглашение/обеспечить заключение соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющий требованиям Залогодержателя.

При заключении нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования заключить новое соглашение/обеспечить заключение нового соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющих требованиям Залогодержателя.

Замена выгодоприобретателя по договору страхования возможна только после получения письменного согласия Залогодержателя.

4.1.2. Последующий залог Предмета залога без согласования с Залогодержателем не допускается.

Залогодатель в течение срока действия Договора не вправе без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога, в т. ч., но не исключительно: осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать и передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление.

В случае передачи Предмета залога Залогодателем в последующий залог изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных залогом по Договору, не требуют согласия Залогодержателя по договору последующей ипотеки.

4.1.3. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

4.1.4. Залогодатель обязан немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога. В случае утраты Предмета залога (или его части) Залогодатель обязан в срок 10 (Десять) рабочих дней с момента уведомления восстановить Предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом.

4.1.5. Залогодатель обязан представить Залогодержателю или уполномоченной Залогодержателем Сюрвейерской компании соответствующие документы (информацию) и выполнить иные действия, необходимые для осмотра Залогодержателем / уполномоченной Сюрвейерской компанией и уполномоченными представителями (служащим) Банка России Предмета залога по месту его фактического нахождения (хранения) и ознакомления с деятельностью Залогодателя, а также



представлять в распоряжение Залогодержателя по его требованию дополнительные документы и информацию относительно Предмета залога в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.6. Залогодатель обязан немедленно информировать Залогодержателя об изменениях, произошедших в Предмете залога.

Залогодатель обязан согласовать с Залогодержателем перепланировку Предмета залога, влекущую за собой его конструктивное изменение и/или изменение его стоимости.

4.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.1.8. Передать Залогодержателю при подписании Договора копии документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Предмет залога.

4.1.9. Залогодатель обязан в случае инициирования процедуры банкротства Залогодателя третьим лицом или самим Залогодателем уведомить в письменной форме Залогодержателя о поступившем или поданном самим Залогодателем в арбитражный суд соответствующем заявлении не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от заявителя копии такого заявления или с даты его самостоятельной подачи.

4.1.10. Залогодатель обязуется не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Основного договора и Договора, без письменного согласия Залогодержателя.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации Залогодателем в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.11. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя о своей(ем) предстоящей(ем) реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом управления.

4.1.12. Залогодатель несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

Залогодатель обязан не позднее 270 (Двухсот семидесяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности).

Залогодатель обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцами), а по окончании отчетного года - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю:

- бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную

- руководителем и печатью Залогодателя;
- расшифровки прочих доходов и прочих расходов;
- справки о наличии/отсутствии претензий к счетам;
- копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копию Листов записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, в том числе Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления / Сопредседательского органа, о лице(ах), осуществляющем(их) функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;
- справку из подразделения ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов на отчетную дату (при наличии неисполненной обязанности – справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам на отчетную дату и справку Залогодателя с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга).

Кроме того, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.1.13. Залогодатель принимает на себя обязательство отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных Основным договором, за Должника, а также за любого иного должника в случае перевода долга на другое лицо, являющееся аффилированным лицом Должника и/или Залогодателя.

Положения данного пункта Договора не являются согласием (предварительным согласием) Залогодержателя (Кредитора) на перевод долга на другое лицо.

4.1.14. Заменить Предмет залога в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты опубликования в печатных средствах массовой информации, предназначенных для официального опубликования правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации или официального опубликования органами местного самоуправления муниципального образования, на территории которых размещается Предмет залога, или размещения на официальных сайтах высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом изъятии для государственных нужд Предмета залога. При этом тип и состав предлагаемого к замене имущества должны быть приемлемыми для Залогодержателя и им согласованы.

4.1.15. Обеспечить перечисление денежных средств, причитающихся Залогодателю в качестве возмещения стоимости изъятых Предмета залога, на счет Залогодателя, открытый в подразделении Залогодержателя: в Московском банке ПАО Сбербанк, в случае, если Залогодатель или Должник не исполнил предусмотренное Основным договором и Договором обязательство по замене Предмета залога либо погашению суммы, обеспеченной изъятим имуществом.

4.1.16. Направить на погашение задолженности по Основному договору денежные средства, причитающиеся Залогодателю в качестве возмещения стоимости

изъятого для государственных (муниципальных) нужд имущества, в дату их поступления на счет Залогодателя, указанный в п.4.1.15 Договора.

Залогодатель предоставляет Залогодержателю право в соответствии с условиями соглашения о праве Залогодержателя на списание средств без распоряжения плательщика, заключенного между Залогодержателем и Залогодателем, без распоряжения Залогодателя производить списание поступивших в соответствии с условиями указанного пункта средств со счетов Залогодателя у Залогодержателя в валюте обязательства с целью погашения задолженности по Основному договору в дату наступления срока выполнения обязательств.

4.1.17. Залогодатель обязан обеспечить возможность уполномоченным представителям (служащим) Банка России, в том числе с участием Залогодержателя, ознакомиться с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности Залогодателя в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса от Залогодержателя, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.18. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя об условиях заключенного между его участниками или его участниками и третьими лицами корпоративного или иного аналогичного соглашения, ограничивающего его права как контрагента Залогодержателя, или каким-либо иным образом влияющего на возможность исполнения обязательств по Договору, иным заключаемым с Залогодержателем договорам в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня, когда Залогодателю стало известно о наличии таких условий соответствующего корпоративного или иного аналогичного соглашения (включительно).

4.1.19. Залогодатель согласен на право Залогодержателя в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера значений процентных ставок, предусмотренных Основным договором, по основаниям, указанным в Основном договоре, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

4.1.20. Залогодатель обязан соблюдать все требования и условия законодательства о природопользовании при использовании объекта(ов) недвижимости, являющегося(ихся) предметом Договора и немедленно информировать Залогодержателя о любом случае возникновения ответственности Залогодателя за воздействие на окружающую среду в процессе использования Предмета залога.

4.2. Залогодатель имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога, в том числе с участием уполномоченных представителей (служащих) Банка России, и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

4.3.4. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Должником и/или Залогодателем обязанностей, возникновении

обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Основного договора и Договора, в том числе недостоверного подтверждения информации по разделу 3 Договора.

4.3.5. Залогодержатель вправе осуществлять осмотр Предмета залога и ознакомление с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности, в том числе совместно с уполномоченными представителями (служащими) Банка России, требовать от Залогодателя предоставления соответствующих документов (информации) и выполнения иных действий, необходимых для осмотра Предмета залога и ознакомления с деятельностью Залогодателя.

4.3.6. К Залогодателю, исполнившему обязательство за Должника по Основному договору, переходят права Кредитора по этому обязательству в том объеме, в котором Залогодатель удовлетворил требование Кредитора.

4.3.7. Залогодержатель вправе в течение срока действия Договора отслеживать в соответствии с законодательством о природопользовании риск возникновения ответственности за воздействие недвижимого имущества, переданного в залог, на окружающую среду.

4.4. Залогодатель подтверждает отсутствие в отношении передаваемых в залог объектов недвижимости обременений, правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.

4.5. Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться с иском на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случае наличия любых обременений, правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, в отношении предоставленного в залог недвижимого имущества, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя, о которых Залогодатель / Должник не уведомил Залогодержателя на момент заключения Основного договора

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных п.п.4.1.6, 4.1.10, 4.1.18 Договора, Залогодатель по требованию Залогодержателя уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 45 000 (Сорок пять тысяч) рублей 00 копеек не позднее 10 (Десяти) рабочих дней, следующих за датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.3. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 4.1.12, 4.1.13, 4.1.14, 4.1.15, 4.1.16, 4.1.17, 4.1.19, 4.1.20 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от общей залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п.п.1.2 Договора, за каждый

день неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка начисляется с даты, следующей за датой неисполнения соответствующего обязательства, по дату фактического исполнения соответствующего обязательства (включительно). Неустойка уплачивается Залогодателем по каждому из указанных в настоящем пункте оснований в случае направления Залогодержателем требования об уплате неустойки.

5.4. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств, принятых по Договору.

## **6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Основному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

1) на погашение задолженности по Основному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Основного договора;

2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Основному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется Залогодателю.

6.3. В случае уступки Залогодержателем обеспеченных залогом прав (требований) любому третьему лицу залог по Договору сохраняет свою силу, при этом:

- Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права (требования) по Договору путем совершения уступки права (требования);

- Залогодатель не имеет права уступать или передавать полностью или частично свои права (требования) по Договору без письменного согласия Залогодержателя.

6.4. В случае частичного исполнения Должником обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме в течение всего срока действия Договора.

6.5. Неисполнение Залогодателем обязательств, указанных в Договоре, признается Сторонами ухудшением условий обеспечения (угрозой ухудшения его условий) по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. Договор и залог действует по «20» март 2022 года включительно.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Любое уведомление, извещение, требование или иное сообщение (далее по тексту – «уведомление (сообщение)»), направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме.

Такое уведомление (сообщение) считается направленным надлежащим образом,

если оно доставлено адресату посылным или заказным письмом, или телеграммой с уведомлением: Залогодержателю – по почтовому адресу, Залогодателю - по адресу и почтовому адресу, указанным в Договоре (или по адресу, сообщенному Стороной в соответствии с п.8.5 Договора), и за подписью уполномоченного лица.

Уведомление (сообщение) Залогодержателя считается доставленным Залогодателю надлежащим образом, если оно получено Залогодателем, а также в случаях, если, несмотря на направление уведомления (сообщения) Залогодержателем в соответствии с условиями Договора, Залогодатель не явился за его получением или отказался от его получения, или уведомление (сообщение) не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, о чем организация связи проинформировала Залогодержателя. Датой доставки уведомления (сообщения) Залогодержателя считается дата его получения Залогодателем, а при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения) Залогодержателя, или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу - дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

В случае если условиями Договора предусмотрено, что течение срока начинается с даты получения Залогодателем от Залогодержателя соответствующего уведомления (сообщения), то при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения), или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, датой начала течения срока является дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

Залогодержатель вправе направлять Залогодателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Кредитора «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА Курьер» системы «СФЕРА»,

в электронной форме извещения об уплате неустойки.

Документом, подтверждающим факт и дату доставки Залогодержателем Залогодателю указанных уведомлений и/или извещений об уплате неустойки, является «Протокол передачи документа в электронном виде».

Извещения, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Залогодержателя и направленные Залогодателю вышеуказанным способом, являются надлежащим и допустимым доказательством при возникновении споров, в том числе в суде.

Залогодатель вправе направлять Залогодержателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Залогодержателя «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА-Курьер» системы «СФЕРА»

в электронной форме и все предусмотренные условиями Договора к предоставлению Залогодателем Залогодержателю документы (включая уведомления, обращения, заявления, выписки, справки, расшифровки, отчетно-финансовые и иные документы Залогодателя или их копии), оформленные в соответствии с требованиями к

указанным документам и условиями Договора, кроме:

- корпоративного(ых) одобрения(ий) условий Договора (изменения условий Договора);
- согласий на проверку и обработку персональных данных физических лиц, чьи персональные данные содержатся в документах, предоставляемых Залогодателем Залогодержателю, на проверку и обработку этих данных Залогодержателем; учредительных и правоустанавливающих документов Залогодателя, документов, подтверждающих факт внесения записи в (Единый государственный реестр юридических лиц;
- правоустанавливающих документов Залогодателя на предмет залога;
- копии страхового полиса, копии договора страхования, копии дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования, копий платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), соглашения о порядке работы со страховым возмещением;
- иных документов по усмотрению Залогодержателя.

Такие документы считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны уполномоченными на подписание лицами в соответствии с требованиями к указанным документам, условиями Договора и требованиями указанной системы, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

Справки из подразделений ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов и/или о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам, направляемые Залогодателем Залогодержателю в электронной форме в соответствии с настоящим пунктом Договора, считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью выдавшего налогового органа.

При этом Залогодержатель вправе потребовать, а Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования предоставить Залогодержателю на бумажном носителе любой из документов, направленных/возможных к направлению Залогодержателю в электронной форме.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами с обеих Сторон.

8.4. Все споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г.Москвы.

8.5. В случае изменения одной из Сторон своего адреса или почтового адреса она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений. В случае изменения у одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу.

8.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Залогодержателя, Залогодателя, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

8.8. Под рабочим днем для целей Договора подразумевается календарный день за исключением праздничных дней, а также выходных дней (субботы и воскресенья, либо иного дня недели, на который в соответствии с постановлением Правительства

ской Федерации перенесен выходной день в связи с его совпадением с личным).

## 9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Залогодатель: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**

нахождение: г.Москва.

адрес: Россия, 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19.

почтовый адрес: 109544, г.Москва, ул.Большая Андроньевская, д.6, Московский банк Сбербанка.

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537.

расчеты в российских рублях:

расчетный счет №30301810000006000014 в ПАО Сбербанк, г.Москва.

корреспондентский счет №30101810400000000225, открыт в: Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, SWIFT: SABR RU MM.

телефон (499) 500-00-05.

**Залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Маг-Дизайн»**

нахождение: г. Москва

адрес: 115093, Подольское ш., д. 3

почтовый адрес: 115093, Подольское ш., д. 3

ИНН 7736197750, ОГРН 1027739381746, КПП 772501001

расчетный счет №40702810800000003463, открыт в "БАНК КРЕМЛЕВСКИЙ" ООО БИК 5196

101810600000000196 БИК 044579196

## ПОДПИСИ СТОРОН

**Залогодатель**

Менеджер Отдела по работе с предприятиями строительной отрасли Главного управления по работе с предприятиями инфраструктуры Центрального банка ПАО Сбербанк



**Е.Г. Тинкель**

**Залогодатель**

ООО «Маг-Дизайн»  
Генеральный директор



**А.В. Аверьянов**



№ п/п	Здания/помещения		Кadaстровый (или условный), инвентарный номер	Местоположение (адрес) / адресные ориентиры	Вид права Залогодателя на Предмет залога	Документ-основание возникновения права Залогодателя на Предмет залога (наименование, номер, дата)	Наименование органа регистрации прав, зарегистрировавшего право залога	Номер записи регистрации и права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН	Дата регистрации права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН	Исходящий номер выписки из ЕГРН, подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога	Дата подписания выписки из ЕГРН, подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога	Оценочная стоимость Предмета залога		Залоговый дисконт, %	Залоговая стоимость Предмета залога
	Вид Предмета залога	Количество этажей, в том числе подземных этажей / этаж										Общая площадь кв. м	Российский рубль		
1	Нежилое помещение	2 этаж	77:03:0003025:5224	107076, г. Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д. 4	право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права №77-77/003-77/003/027/2015-351/2 от 30.06.2015	Управление Росреестра по Москве	77-77/003-77/003/027/2015-351/2	30.06.2015	99/2018/9 7132792	14.05.2018	8 227 900,00	30%	5 759 530,00	
2	Нежилое помещение	2 этаж	77:03:0003025:5120	107076, г. Москва, р-н Преображенское, 3-я ул. Бухвостова, д. 4	право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права №77-АР 393511 от 26.08.2014г.	Управление Росреестра по Москве	77-77/003/082/2007-629	10.01.2008	99/2018/9 7132811	14.05.2018	21 536 200,00	30%	15 075 340,00	
<b>Общая залоговая стоимость Предмета залога</b>													30%	20 834 870,00	

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Залогодержатель**

Начальник Отдела по работе с предприятиями строительной отрасли №1 Управления по работе с предприятиями инфраструктуры Московского банка ПАО Сбербанк



**Е.Г. Гинкель**

**Залогодатель**

ООО «Маг-Дизайн»  
Генеральный директор



**А.В. Аверьянов**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 07-000/2017-5224-22/003/2017-3  
ЧУПИН А.С.

Предшествующей ипотеки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 07-000/2017-5224-22/003/2017-4  
ЧУПИН А.С.

Предшествующей ипотеки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 07-000/2018-5224-22/003/2018-5  
ЧУПИН А.С.

Предшествующей ипотеки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 07-000/2018-5224-22/003/2018-6  
ЧУПИН А.С.

Предшествующей ипотеки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 07-000/2018-5224-22/003/2018-16  
ЧУПИН А.С.

Последующей ипотеки

возврат сумм  
чужими ден  
Гражданского  
договора или  
2.3. Залог  
пасен ответч  
едметом залог  
2.3.1. Зал  
дитную лини  
9

Период дей  
«21» марта  
ября 2019г.  
«16» феврал  
рта 2019г.

Должник  
центы за пол  
овного догов  
В течение  
овному догов  
иод времени

2.3.2. Срок  
2.3.3. Поряд  
ки, установлен  
Дата погаш  
звания дан  
доставления  
звания Тран

Если дата  
ншем устав  
сбочим днем  
2.3.3.1. Д

При этом  
ядке, начин  
жайшую к  
шение боле  
нша, предост

В случае  
доставленны  
рат кредита  
2.3.4. При  
звание кред  
ншей:

к Транша  
0 (Девяност  
кчительно)  
1 (Девяност  
мидесяти) кл  
кчительно)



22

02.11.2017  
22.03.0003025:5120-22/002/2017-5



22

02.11.2017  
22.03.0003025:5120-22/002/2017-6



22

02.11.2018  
22.03.0003025:5120-22/002/2018-7



22

02.11.2018  
22.03.0003025:5120-22/002/2018-8



22

08.06.2018  
22.03.0003025:5120-22/002/2018-17  
ЧУПИН А.С.



## ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ №2/И-075

г. Москва

«25» сентября 2018 г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем Залогодержатель, в лице начальника Отдела по работе с предприятиями строительной отрасли №1 Управления по работе с предприятиями инфраструктуры Московского банка ПАО Сбербанк Гинкель Елены Геннадьевны, действующей на основании Устава, Положения о филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Московском банке и Доверенности №МБ/1563-Д от 10.03.2017, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Маг-Дизайн», именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице генерального директора Аверьянова Александра Владиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (именуемый далее Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности (праве аренды) недвижимое имущество, указанное в Приложении №1 к Договору (именуемое далее «Предмет залога»), являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Общая залоговая стоимость Предмета залога составляет 60 970 250,00 (Шестьдесят миллионов девятьсот семьдесят тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

1.3. Залог распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога, которые в будущем может произвести ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в течение срока действия Договора.

### 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: **Обществом с ограниченной ответственностью «ОЛЕКС ХОЛДИНГ-М»**, адрес: 107076, г. Москва, 3-я Бухвостова ул., дом 4, помещение X, комната 2, ИНН 7736196387, ОГРН 1027739379909, именуемым далее «Должник», всех обязательств по Договору о предоставлении банковской гарантии №075 от 09.07.2018, заключенному в городе Москве, именуемому далее «Основной договор», заключенному между Залогодержателем (он же Гарант) и Должником в отношении банковской гарантии № 38/0000/0014/075 от 09.07.2018 г., выданной Залогодержателем в рамках Основного договора.

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается ипотекой в силу Договора, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по возмещению суммы платежа по Гарантии(ям);
- обязательства по уплате вознаграждения за предоставление Гарантии(ий) и других платежей по Основному договору;
- обязательства по уплате неустоек;

- возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по Основному договору и Договору.

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Основного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Должника по Основному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

2.3.1. **Сумма Гарантии – 234 924 343,79 (Двести тридцать четыре миллиона девятьсот двадцать четыре тысячи триста сорок три) рубля 79 копеек.**

2.3.2. В случае осуществления Залогодержателем платежа по Гарантии Бенефициару или лицу, которому в соответствии с условиями Гарантии перешли права требования Бенефициара Должник независимо от наличия / отсутствия мотивированных возражений по существу требования Бенефициара, предусмотренных п. 8.1.3 Основного договора, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения (включительно) от Залогодержателя предусмотренного п. 7.2.2 Основного договора письменного требования о возмещении платежа возмещает Залогодержателю сумму произведенного платежа в полном объеме.

2.3.3. **Срок действия Гарантии – с «17» июля 2018г. по «24» октября 2018г.**

2.3.4. За предоставление Гарантии с Должника взимается вознаграждение.

Вознаграждение за предоставление Гарантии Должник уплачивает единовременно не позднее даты передачи Гарантии Должнику в размере 2,1 (Две целых одна десятая) процентов годовых от суммы Гарантии, указанной в п. 1.1 Основного договора, за период, начиная с «17» июля 2018 г. (включительно) и заканчивая датой истечения срока действия Гарантии (включительно), указанной в тексте Гарантии, что составляет 1 351 619,51 (Один миллион триста пятьдесят одна тысяча шестьсот девятнадцать) рублей 51 копейка.

2.3.4.1. В случае получения БАНКОМ уведомления (в формате SWIFT/ TELEX-сообщения) от Бенефициара об отказе Бенефициара от своих прав по Гарантии (освобождении Залогодержателя от обязательств по Гарантии), а также осуществления Залогодержателем платежа Бенефициару на полную сумму Гарантии, Гарантия прекращает свое действие, а вознаграждение, уплаченное Должником БАНКУ в соответствии с условиями Основного договора, возврату не подлежит.

2.3.5. За вынужденное отвлечение Залогодержателем денежных средств в погашение обязательств Должника перед Бенефициаром Должник перечисляет Залогодержателю плату из расчета **13,5 (Тринадцать целых пять десятых) процентов годовых с суммы произведенного платежа по Гарантии.**

Плата за вынужденное отвлечение денежных средств перечисляется Должником одновременно с возмещением платежа по Гарантии.

Платеж осуществляется денежными средствами в валюте Российской Федерации.

Период начисления платы за вынужденное отвлечение денежных средств исчисляется с даты осуществления Залогодержателем платежа Бенефициару по Гарантии (не включая эту дату) по дату возмещения Должником Залогодержателю суммы платежа (включительно), а в случае несвоевременного возмещения (просрочки) – по дату возмещения платежа по Гарантии, устанавливаемую в соответствии со сроком, указанным в п. 6.1 Основного договора.

2.3.6. При несвоевременном исполнении Должником своих платежных обязательств по Основному договору Должник уплачивает Залогодержателю неустойку **в размере 27 (Двадцать семь) процентов годовых.**

Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

Под датой возникновения просроченной задолженности в рамках Основного договора понимается Дата платежа, в которую Должником не исполнены предусмотренные Основным договором обязательства.

Оплата неустойки осуществляется денежными средствами в валюте Российской Федерации.

2.3.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных п. 8.1.6 Основного договора, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере 0,05 (Ноль целых пять сотых) процентов от суммы Гарантии, указанной в п. 1.1 Основного договора. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (включая дату доставки) в рублях.

2.3.8. В случае неисполнения Должником его обязательств, предусмотренных п. 8.1.22 Основного договора, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере 235 000 (Двести тридцать пять тысяч) рублей за каждый факт неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.9. В случае перевода расчетов по контракту, обязательства по которому обеспечены Гарантией, из Московского банка ПАО Сбербанк в другой банк без письменного согласия Залогодержателя, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере 235 000 (Двести тридцать пять тысяч) рублей за каждый факт соответствующего нарушения. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.10. В каждом из случаев / при неисполнении Должником каждого из обязательств, предусмотренных пунктами Основного договора, указанными в приведенной в настоящем пункте таблице, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в указанном в данной таблице размере:

Номер пункта Основного договора	Размер неустойки
8.1.21. и 8.1.27	5000 (Пять тысяч) рублей за каждый день неисполнения обязательства
8.1.7, 8.1.8, 8.1.9, 8.1.11, 8.1.12, 8.1.13, 8.1.14, 8.1.16, 8.1.17, 8.1.18, 8.1.19, 8.1.20, 8.1.23, 8.1.24, 8.1.25, 8.1.26, 8.1.28.	0,05 (Ноль целых пять сотых) процента от суммы Гарантии, указанной в п. 1.1 Основного договора

Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки ДОЛЖНИКУ соответствующего извещения БАНКА об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.11. За каждый факт неисполнения Должником обязательства по предоставлению Залогодержателю документов на бумажном носителе, предусмотренного п. 14.4. Основного договора, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.12. В случае неисполнения Должником его обязательств, предусмотренных п. 8.1.15 Основного договора, Должник уплачивает Залогодержателю неустойку в размере 0,05 (Ноль целых пять сотых) процентов от суммы Гарантии, указанной в п. 1.1 Основного договора, за каждый факт неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.13. Гарант имеет право:

2.3.13.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера платы за вынужденное отвлечение денежных средств, предусмотренной п. 4.2 Основного договора, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по повышению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

В случае увеличения Залогодержателем в одностороннем порядке размера платы, предусмотренной в п. 4.2 Основного договора, указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Залогодержателем, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

Уведомление об указанных изменениях Основного договора направляется Должнику в порядке, предусмотренном Основным договором.

2.3.13.2. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера платы за вынужденное отвлечение денежных средств, предусмотренной п. 4.2 Основного договора в том числе, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по уменьшению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки) с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

В случае уменьшения Залогодержателем в одностороннем порядке размера платы, предусмотренной п. 4.2 Основного договора, указанное изменение вступает в силу с даты, указанной в соответствующем уведомлении Залогодержателя.

Уведомление об указанных изменениях Основного Договора направляется Должнику в порядке, предусмотренном Основным договором.

2.3.13.3. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера неустойки и/или устанавливать период времени, в течение которого неустойка не взимается, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

Уменьшение размера неустойки и/или наступление периода времени, в течение которого неустойка не взимается, вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Залогодержателем, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.

Уведомление об указанных изменениях Основного договора направляется Должнику в порядке, предусмотренном Основным договором.

Залогодатель согласен отвечать Предметом залога в случае предъявления Залогодержателем требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства Должника, в том числе, если на момент регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя Предмет залога обременен правами третьих лиц (за исключением обременений, указанных в Договоре).

### 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1. Является полноправным и законным собственником Предмета залога/ лицом надлежаще уполномоченным распоряжаться Предметом залога. По состоянию на дату заключения Договора Предмет залога не отчужден, в споре или под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, за исключением следующих обременений:

1) на нежилое здание с кадастровым номером 50:50:0020311:20:

– вид: Ипотека, весь объект, Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.2, строение 4; дата государственной регистрации:

19.02.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020311:20-50/050/2018-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.02.2018 по 17.07.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 31.01.2018 №2/И-38/0000/0014/707;

– вид: Ипотека, весь объект, Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.2, строение 4; дата государственной регистрации: 23.04.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020311:20-50/050/2018-4; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.04.2018 по 30.01.2020; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 03.04.2018 №2/И-403;

– вид: Ипотека, Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.2, строение 4, весь объект; дата государственной регистрации: 29.03.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020311:20-50/050/2018-3; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.03.2018 по 31.05.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 01.03.2018 №2/И-4357.

## **2) на нежилое здание с кадастровым номером 50:50:0020401:69:**

– вид: Ипотека, Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.3, весь объект; дата государственной регистрации: 19.02.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020401:69-50/050/2018-1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.02.2018 по 17.07.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 31.01.2018 №2/И-38/0000/0014/707;

– вид: Ипотека, Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.3, весь объект; дата государственной регистрации: 29.03.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020401:69-50/050/2018-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.03.2018 по 31.05.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 01.03.2018 №2/И-4357;

– вид: Ипотека, Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.3, весь объект; дата государственной регистрации: 23.04.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020401:69-50/050/2018-3; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.04.2018 по 30.01.2020; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 03.04.2018 №2/И-403.

## **3) на нежилое здание с кадастровым номером 50:50:0020311:21:**

– вид: Ипотека, Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.2, корпус 4, весь объект; дата государственной регистрации: 19.02.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020311:21-50/050/2018-1; срок,



на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.02.2018 по 17.07.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 31.01.2018 №2/И-38/0000/0014/707;

- вид: Ипотека, Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.2, корпус 4, весь объект; дата государственной регистрации: 29.03.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020311:21-50/050/2018-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.03.2018 по 31.05.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 01.03.2018 №2/И-4357;

- вид: Ипотека, Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.2, корпус 4, весь объект; дата государственной регистрации: 23.04.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020311:21-50/050/2018-3; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.04.2018 по 30.01.2020; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 03.04.2018 №2/И-403.

**4) на земельный участок с кадастровым номером 50:50:0020401:48:**

- вид: Аренда, Земельный участок под производство холодильного и торгового оборудования, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 7348 кв.м., Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.3, весь объект; дата государственной регистрации: 30.12.2005; номер государственной регистрации: 50-50-50/028/2005-246; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 30.12.2005 по 21.12.2053; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Маг-Дизайн», ИНН 7736197750; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №1739 от 03.05.2005, заключили Комитетом по управлению имуществом г. Железнодорожного Московской области и Общество с ограниченной ответственностью «Маг-Дизайн» зарегистрирован 30.12.2005 за №50-50-50/028/2005-246;

- вид: Ипотека, Право аренды земельного участка: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство холодильного и торгового оборудования, общая площадь 7 348 кв.м., Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.3, весь объект; дата государственной регистрации: 19.02.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020401:48-50/050/2018-1; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.02.2018 по 17.07.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 31.01.2018 №2/И-38/0000/0014/707;

- вид: Ипотека, Право аренды земельного участка: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство холодильного и торгового оборудования, общая площадь 7 348 кв.м., Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.3, весь объект; дата государственной регистрации: 29.03.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020401:48-50/050/2018-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с

29.03.2018 по 31.05.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 01.03.2018 №2/И-4357;

- вид: Ипотека, Право аренды земельного участка: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство холодильного и торгового оборудования, общая площадь 7 348 кв.м., Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д.3, весь объект; дата государственной регистрации: 23.04.2018; номер государственной регистрации: 50:50:0020401:48-50/050/2018-3; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.04.2018 по 30.01.2020; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893; основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 03.04.2018 №2/И-403,

что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), указанными в Приложении №1 к Договору.

Залогодатель обязан принимать все возможные законные меры для избежания ареста компетентными органами Предмета залога и для его защиты от притязаний третьих лиц в течение срока действия Договора;

3.2. все согласия, необходимые для заключения Договора и иных договоров и соглашений, предусмотренных Договором, были получены и вступили в действие, или, если они не были получены, – то будут получены и/или вступят в действие в установленном порядке до заключения соответствующих договоров и соглашений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

3.3. вся фактическая информация, представленная Залогодателем Залогодержателю, является достоверной и правильной во всех существенных аспектах на дату ее предоставления. На дату заключения Договора не было утаено какой-либо информации, что могло бы в результате сделать представленную информацию неверной или вводящей в заблуждение Залогодержателя в каких-либо существенных аспектах;

3.4. в отношении Залогодателя не возбуждалось судебное, арбитражное или административное производство в каком-либо суде, арбитраже или органе, которое могло бы привести к невозможности Залогодателя надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.5. Залогодателем исполнялись и соблюдались, равно как и в настоящее время исполняются и соблюдаются во всех существенных аспектах требования законодательства, неисполнение или несоблюдение которых могло бы привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.6. Залогодатель имеет действительный и законный правовой титул или законное право пользования и эксплуатации в отношении активов, необходимых для осуществления его деятельности;

3.7. насколько известно Залогодателю, не имеют место какие-либо события или обстоятельства, которые могли бы повлиять на исполнение им обязательств по любым другим договорам или финансовым инструментам, а также которые бы могли привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.8. у Залогодателя отсутствует информация о том, что между его участниками или его участниками и третьими лицами заключено корпоративное или иное аналогичное соглашение, ограничивающее его права как контрагента Кредитора, или каким-либо иным образом влияющее на возможность заключения или исполнения

обязательств по Договору, а также иным заключаемым с Кредитором договором;

3.9. заключение и исполнение Залогодателем Договора не противоречит его учредительным документам;

3.10. Предмет залога не относится к имуществу мобилизационного назначения или объектам гражданской обороны;

3.11. Залогодатель не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), в отношении него не ведется производство по делу о банкротстве, заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов Залогодателя и/или иных третьих лиц;

3.12. на дату заключения Договора Залогодатель соблюдает все действующие требования и условия законодательства о природопользовании при использовании Предмета залога и гарантирует отсутствие нарушения требований и условий законодательства о природопользовании.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Залогодатель обязан застраховать Предмет(а) залога в пользу Залогодержателя не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора на сумму не менее 60 970 250,00 (Шестьдесят миллионов девятьсот семьдесят тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Основному договору.

Залогодатель должен предварительно согласовать условия договора страхования с Залогодержателем. Страхование может осуществляться всеми страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям Залогодержателя, в том числе заключившими с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве и включенными в публикуемый на официальном сайте Залогодержателя в сети Интернет перечень страховых компаний, участвующих в страховании залогового имущества.

Если в течение срока действия договора страхования страховая компания перестала удовлетворять требованиям Залогодержателя, опубликованным на его официальном сайте в сети Интернет, то по истечении срока действия договора страхования Залогодержатель вправе потребовать заменить страховую компанию, а Залогодатель обязан заменить страховую компанию в срок, указанный в требовании Залогодержателя.

При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с Залогодержателем.

Залогодатель обязан передать копию(и) правил страхования, заверенную(ой) страховой компанией, а также копию(и) страхового полиса (если такой имеется) и/или копию(и) договора страхования (если такой имеется) (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) Залогодателя/Страхователя, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения договора страхования (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования).

Залогодатель обязан передать/обеспечить передачу Залогодержателю копии(й) платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) плательщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты страховой премии (соответствующей части страховой премии).

При заключении договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан заключить соглашение/обеспечить заключение соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющий требованиям Залогодержателя.

При заключении нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования заключить новое соглашение/обеспечить заключение нового соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющих требованиям Залогодержателя.

Замена выгодоприобретателя по договору страхования возможна только после получения письменного согласия Залогодержателя.

4.1.2. Последующий залог Предмета залога без согласования с Залогодержателем не допускается.

Залогодатель в течение срока действия Договора не вправе без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога, в т. ч., но не исключительно: совершать действия, влекущие изменение сведений в ЕГРН о Предмете залога, правах, ограничениях прав на него, обременениях Предмета залога и сделках с ним (за исключением прекращения ограничений прав / обременений в пользу третьих лиц), осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать или передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление.

В случае передачи Предмета залога Залогодателем в последующий залог изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных залогом по Договору, не требуют согласия Залогодержателя по договору последующей ипотеки.

4.1.3. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

4.1.4. Залогодатель обязан немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога. В случае утраты Предмета залога (или его части) Залогодатель обязан в срок 10 (Десять) рабочих дней с момента уведомления восстановить Предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом.

В случае приобретения Залогодателем в собственность земельного(ых) участка(ов), право аренды которого(ых) заложено по Договору, Залогодатель обязан незамедлительно обеспечить оформление ипотеки соответствующего(их) земельного(ых) участка(ов) в пользу Кредитора в обеспечение исполнения обязательств по Основному договору, в том числе заключить договор ипотеки соответствующего(их) земельного(ых) участка(ов).

4.1.5. Залогодатель обязан представить Залогодержателю или уполномоченной Залогодержателем Сюрвейерской компании соответствующие документы (информацию) и выполнить иные действия, необходимые для осмотра Залогодержателем / уполномоченной Сюрвейерской компанией и уполномоченными представителями (служащим) Банка России Предмета залога по месту его фактического нахождения (хранения) и ознакомления с деятельностью Залогодателя, а также представлять в распоряжение Залогодержателя по его требованию дополнительные документы и информацию относительно Предмета залога в срок не позднее 3 (Трех)

рабочих дней с даты получения запроса, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.6. Залогодатель обязан немедленно информировать Залогодержателя об изменениях, произошедших в Предмете залога.

Залогодатель обязан согласовать с Залогодержателем перепланировку Предмета залога, влекущую за собой его конструктивное изменение и/или изменение его стоимости.

4.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

4.1.8. Передать Залогодержателю при подписании Договора копии документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Предмет залога.

4.1.9. Залогодатель обязан в случае инициирования процедуры банкротства Залогодателя третьим лицом или самим Залогодателем уведомить в письменной форме Залогодержателя о поступившем или поданном самим Залогодателем в арбитражный суд соответствующем заявлении не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от заявителя копии такого заявления или с даты его самостоятельной подачи.

4.1.10. Залогодатель обязуется не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Основного договора и Договора, без письменного согласия Залогодержателя.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации Залогодателем в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.11. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя о своей(ем) предстоящей(ем) реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом управления.

4.1.12. Залогодатель несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.13. Залогодатель обязан не позднее 270 (Двухсот семидесяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности).

Залогодатель обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцами), а по окончании отчетного года - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю:

- бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью Залогодателя;
- расшифровки прочих доходов и прочих расходов;
- справки о наличии/отсутствии претензий к счетам;

- копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копию Листов записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, в том числе Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления / Сопроводительного органа, о лице(ах), осуществляющем(их) функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;
- справку из подразделения ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов на отчетную дату (при наличии неисполненной обязанности – справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам на отчетную дату и справку Залогодателя с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга).

Кроме того, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.1.14. Залогодатель принимает на себя обязательство отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных Основным договором, за Должника, а также за любого иного Должника в случае перевода долга на другое лицо, являющееся аффилированным лицом Должника и/или Залогодателя.

Положения данного пункта Договора не являются согласием (предварительным согласием) Залогодержателя (Кредитора) на перевод долга на другое лицо.

4.1.15. Заменить Предмет залога в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты опубликования в печатных средствах массовой информации, предназначенных для официального опубликования правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации или официального опубликования органами местного самоуправления муниципального образования, на территории которых размещается Предмет залога, или размещения на официальных сайтах высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом изъятии для государственных нужд Предмета залога. При этом тип и состав предлагаемого к замене имущества должны быть приемлемыми для Залогодержателя и им согласованы.

4.1.16. Залогодатель обязан обеспечить возможность уполномоченным представителям (служащим) Банка России, в том числе с участием Залогодержателя, ознакомиться с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности Залогодателя в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса от Залогодержателя, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.17. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя об условиях заключенного между его участниками или его участниками и третьими лицами корпоративного или иного аналогичного соглашения, ограничивающего его права как контрагента Залогодержателя, или каким-либо иным образом влияющего на возможность исполнения обязательств по Договору, иным заключаемым с Залогодержателем договорам в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня, когда Залогодателю стало известно о наличии таких условий соответствующего

корпоративного или иного аналогичного соглашения (включительно).

4.1.18. Залогодатель согласен на право Залогодержателя в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера платы за вынужденное отвлечение денежных средств, предусмотренной Основным договором, по основаниям, указанным в Основном договоре и/или размера вознаграждения, предусмотренного Основным договором при предоставлении очередных Гарантий, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

4.1.19. Залогодатель обязан соблюдать все требования и условия законодательства о природопользовании при использовании объекта(ов) недвижимости, являющегося(ихся) предметом Договора и немедленно информировать Залогодержателя о любом случае возникновения ответственности Залогодателя за воздействие на окружающую среду в процессе использования Предмета залога.

4.2. Залогодатель имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога, в том числе с участием уполномоченных представителей (служащих) Банка России, и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

4.3.4. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Должником и/или Залогодателем обязанностей, возникновении обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Основного договора и Договора, в том числе недостоверного подтверждения информации по разделу 3 Договора.

4.3.5. Залогодержатель вправе осуществлять осмотр Предмета залога и ознакомление с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности, в том числе совместно с уполномоченными представителями (служащими) Банка России, требовать от Залогодателя предоставления соответствующих документов (информации) и выполнения иных действий, необходимых для осмотра Предмета залога и ознакомления с деятельностью Залогодателя.

4.3.6. К Залогодателю, исполнившему обязательство за Должника по Основному договору, переходят права Кредитора по этому обязательству в том объеме, в котором Залогодатель удовлетворил требование Кредитора.

4.3.7. Залогодержатель вправе в течение срока действия Договора отслеживать в соответствии с законодательством о природопользовании риск возникновения ответственности за воздействие недвижимого имущества, переданного в залог, на окружающую среду.

4.4. Залогодатель подтверждает отсутствие в отношении передаваемых в залог объектов недвижимости обременений, правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности

государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.

4.5. Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случае наличия любых обременений, правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, в отношении предоставленного в залог недвижимого имущества, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя, о которых Залогодатель / Должник не уведомил Залогодержателя на момент заключения Основного договора

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных п.п.4.1.6, 4.1.10, 4.1.17 Договора, Залогодатель по требованию Залогодержателя уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек не позднее 5 (Пяти) рабочих дней, следующих за датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.3. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 4.1.13, 4.1.14, 4.1.15, 4.1.16, 4.1.18, 4.1.19 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от общей залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п.п.1.2 Договора, за каждый день неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка начисляется с даты, следующей за датой неисполнения соответствующего обязательства, по дату фактического исполнения соответствующего обязательства (включительно). Неустойка уплачивается Залогодателем по каждому из указанных в настоящем пункте оснований в случае направления Залогодержателем требования об уплате неустойки.

5.4. За каждый факт неисполнения Залогодателем обязательства по предоставлению Залогодателю документов на бумажном носителе, предусмотренного п.п. 4.1.8 и 8.2 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дне, следующих за датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.5. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств, принятых по Договору.

## 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Основному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности.



Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение задолженности по Основному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Основного договора;
- 2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Основному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется Залогодателю.

6.3. В случае уступки Залогодержателем обеспеченных залогом прав (требований) любому третьему лицу залог по Договору сохраняет свою силу, при этом:

- Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права (требования) по Договору путем совершения уступки права (требования);
- Залогодатель не имеет права уступать или передавать полностью или частично свои права (требования) по Договору без письменного согласия Залогодержателя.

6.4. В случае частичного исполнения Должником обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме в течение всего срока действия Договора.

6.5. Неисполнение Залогодателем обязательств, указанных в Договоре, признается Сторонами ухудшением условий обеспечения (угрозой ухудшения его условий) по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. Договор и залог действует по «24» октября 2021г.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Любое уведомление, извещение, требование или иное сообщение (далее по тексту – «уведомление (сообщение)»), направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме.

Такое уведомление (сообщение) считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным или заказным письмом, или телеграммой с уведомлением: Залогодержателю – по почтовому адресу, Залогодателю - по адресу и почтовому адресу, указанному в Договоре (или по адресу, сообщенному Стороной в соответствии с п.8.5 Договора), и за подписью уполномоченного лица.

Уведомление (сообщение) Залогодержателя считается доставленным Залогодателю надлежащим образом, если оно получено Залогодателем, а также в случаях, если, несмотря на направление уведомления (сообщения) Залогодержателем в соответствии с условиями Договора, Залогодатель не явился за его получением или отказался от его получения, или уведомление (сообщение) не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, о чем организация связи проинформировала Залогодержателя. Датой доставки уведомления (сообщения) Залогодержателя считается дата его получения Залогодателем, а при отказе Залогодателя за получением уведомления (сообщения) Залогодержателя, или в случае Залогодателя за получением уведомления (сообщения) Залогодержателя, или в случае отказа от его получения, или его невручения в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу - дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения)

Залогодержателя.

В случае если условиями Договора предусмотрено, что течение срока начинается с даты получения Залогодателем от Залогодержателя соответствующего уведомления (сообщения), то при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения), или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, датой начала течения срока является дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

Залогодержатель вправе направлять Залогодателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Кредитора «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА Курьер» системы «СФЕРА»,

в электронной форме извещения об уплате неустойки.

Документом, подтверждающим факт и дату доставки Залогодержателем Залогодателю указанных уведомлений и/или извещений об уплате неустойки, является «Протокол передачи документа в электронном виде».

Извещения, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Залогодержателя и направленные Залогодателю вышеуказанным способом, являются надлежащим и допустимым доказательством при возникновении споров, в том числе в суде.

Залогодатель вправе направлять Залогодержателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Залогодержателя «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА-Курьер» системы «СФЕРА»

в электронной форме и все предусмотренные условиями Договора к предоставлению Залогодателем Залогодержателю документы (включая уведомления, обращения, заявления, выписки, справки, расшифровки, отчетно-финансовые и иные документы Залогодателя или их копии), оформленные в соответствии с требованиями к указанным документам и условиями Договора, кроме:

- корпоративного(ых) одобрения(ий) условий Договора (изменения условий Договора);
- согласий на проверку и обработку персональных данных физических лиц, чьи персональные данные содержатся в документах, предоставляемых Залогодателем Залогодержателю, на проверку и обработку этих данных Залогодержателем; учредительных и правоустанавливающих документов Залогодателя, документов, подтверждающих факт внесения записи в (Единый государственный реестр юридических лиц;
- правоустанавливающих документов Залогодателя на предмет залога;
- копии страхового полиса, копии договора страхования, копии дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования, копий платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), соглашения о порядке работы со страховым возмещением;
- иных документов по усмотрению Залогодержателя.

Такие документы считаются направленными надлежащим образом, если они

подписаны уполномоченными на подписание лицами в соответствии с требованиями к указанным документам, условиями Договора и требованиями указанной системы, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

Справки из подразделений ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов и/или о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам, направляемые Залогодателем Залогодержателю в электронной форме в соответствии с настоящим пунктом Договора, считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью выдавшего налогового органа.

При этом Залогодержатель вправе потребовать, а Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования предоставить Залогодержателю на бумажном носителе любой из документов, направленных/возможных к направлению Залогодержателю в электронной форме.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами с обеих Сторон.

8.4. Все споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г.Москвы.

8.5. В случае изменения одной из Сторон своего адреса или почтового адреса она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений. В случае изменения у одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу.

8.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Залогодержателя, Залогодателя, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

8.8. Под рабочим днем для целей Договора подразумевается календарный день за исключением праздничных дней, а также выходных дней (субботы и воскресенья, либо иного дня недели, на который в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации перенесен выходной день в связи с его совпадением с праздничным).

## 9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Залогодержатель: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**

Местонахождение: г. Москва.

Адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.6, Московский банк ПАО Сбербанк.

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537.

Для перечислений в российских рублях:

Расчетный счет №30301810000006000014 в ПАО Сбербанк, г. Москва.

Корреспондентский счет №30101810400000000225, открыт в: Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, SWIFT: SABR RU MM.

Телефон (499) 500-00-05.

**Залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Маг-Дизайн»**

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 115093, Подольское ш., д. 3, комната 26

Почтовый адрес: 115093, Подольское ш., д. 3, комната 26

ИНН 7736197750, ОГРН 1027739381746, КПП 772501001

Расчетный счет №40702810800000003463, открыт в "БАНК КРЕМЛЕВСКИЙ" ООО БИК 044525196

к/с 30101810600000000196 БИК 044579196

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Залогодержатель**

Начальник Отдела по работе с  
предприятиями строительной отрасли

№1 Управления по работе с

предприятиями инфраструктуры

Московского банка ПАО Сбербанк

**Залогодатель**

ООО «Маг-Дизайн»

Генеральный директор



Е.Г. Гинкель



А.В. Аверьянов

Приложение №1 к Договору ипотеки №2/И-075 от 25.09.2018г.

№ п/п	Вид предмета залога	Количество этажей, в том числе подземных этажей / этаж	Общая площадь кв. м	Кадастровый (или условный), инвентарный номер	Местоположение (адрес) / ориентир	Вид права Залогодателя на Предмет залога	Документ-основание возникновения права Залогодателя на Предмет залога (наименование, номер, дата)	Наименование органа регистрации прав, зарегистрировавшего право Залогодателя на Предмет залога	Номер записи регистрации и права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН	Дата регистрации права Залогодателя в ЕГРН	Исходящий номер выписки из ЕГРН, подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога	Дата подписания выписки из ЕГРН, подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога	Оценочная стоимость предмета залога		Залоговый дисконт, %	Залоговая стоимость Предмета залога
													Российский рубль	Российский рубль		
1	Земельный участок, назначение: для размещения объектов складского назначения	2	316,1	50:50:002/0311:20	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 2, стр. 4	право собственности	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50328000-14 от 08.06.2007г., выдано Администрацией городского округа Железнодорожный Московской области	Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50-50-01/50-01/2002-019	27.09.2007	99/2018/167365404	10.09.2018	19 654 250,00	20 062 350,00	45%	19 654 250,00
2	Земельный участок, назначение: для размещения объектов складского назначения	2	364,2	50:50:002/0401:69	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 3	право собственности	Договор купли-продажи объекта недвижимости №1 от 17.12.2002г., заключили ЗАО НТЦ «КРЕМНЕЛИТ» и ООО «Маг-Дизайн»	Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50-01/50-01/2002-667.01	25.12.2002	99/2018/167365378	10.09.2018	20 062 350,00	20 062 350,00	45%	20 062 350,00
3	Земельный участок, назначение: для размещения объектов складского назначения	3	067,6	50:50:002/0311:21	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 2, корп. 4	право собственности	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50328000-14 от 08.06.2007г., выдано Администрацией городского округа Железнодорожный Московской области	Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50-50-01/50-01/2002-064	27.09.2007	99/2018/178690265	19.09.2018	9 059 600,00	9 059 600,00	45%	9 059 600,00
4	Земельный участок, назначение: для размещения объектов складского назначения	7	348,0	50:50:002/0401:48	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 3	право аренды	Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №1739 от 03.05.2005г	Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50:50:50/02-8/2005-246	30.12.2005	99/2018/167366261	10.09.2018	12 194 050,00	12 194 050,00	45%	12 194 050,00



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

Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация

последующей ипотеки

Дата регистрации 11.10.2018

Номер регистрации 50:50:0020401:48-50/050/2018-6

Регистратор Пшеницкая А.А.

(Ф.И.О.)



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

Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация

ипотеки

Дата регистрации 29.03.2018

Номер регистрации 50:50:0020401:48-50/050/2018-2

Регистратор Пшеницкая А.В.

(Ф.И.О.)



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

Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация

ипотеки

Дата регистрации 19.02.2018

Номер регистрации 50:50:0020401:48-50/050/2018-1

Регистратор Пшеницкая А.А.

(Ф.И.О.)



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

Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация

ипотеки

Дата регистрации 23.04.2018

Номер регистрации 50:50:0020401:48-50/050/2018-3

Регистратор Пшеницкая А.А.

(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
последующей ипотеки  
11.10.2018  
50:50/0020311:21-50/001/2018-6  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
последующей ипотеки  
11.10.2018  
50:50/0020311:20-50/001/2018-7  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
19.02.2018  
50:50/0020311:21-50/001/2018-1  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
19.02.2018  
50:50/0020311:20-50/001/2018-2  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
29.03.2018  
50:50/0020311:21-50/001/2018-2  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
29.03.2018  
50:50/0020311:20-50/001/2018-3  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
23.04.2018  
50:50/0020311:21-50/001/2018-3  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
23.04.2018  
50:50/0020311:20-50/001/2018-4  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
последующей ипотеки  
11.10.2018  
50:50/0020401:69-50/001/2018-6  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
23.04.2018  
50:50/0020401:69-50/001/2018-3  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
19.03.2018  
50:50/0020401:69-50/001/2018-2  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
50  
19.02.2018  
50:50/0020401:69-50/001/2018-1  
Пшеницкая А.В.  
(Ф.И.О.)



**ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ №2/И-4482**

г. Москва

«08» февраля 2019 г.

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**, именуемое в дальнейшем Залогодержатель, в лице Исполнительного директора Управления по работе с предприятиями инфраструктуры Московского банка ПАО Сбербанк Гинкель Елены Геннадьевны, действующей на основании Устава, Положения о филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» – Московском банке и Доверенности № МБ/5793-Д от 04.12.2018 г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Маг-Дизайн»**, именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице генерального директора **Аверьянова Александра Владиславовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (именуемый далее Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности (праве аренды) недвижимое имущество, указанное в Приложении №1 к Договору (именуемое далее «Предмет залога»), являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Общая залоговая стоимость Предмета залога составляет 60 970 250,00 (Шестьдесят миллионов девятьсот семьдесят тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

1.3. Залог распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога, которые в будущем может произвести ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в течение срока действия Договора.

**2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ**

2.1. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: **Обществом с ограниченной ответственностью «ОЛЕКС ХОЛДИНГ-М» (ООО «ОЛЕКС ХОЛДИНГ-М»)**, адрес: 107076, г. Москва, 3-я Бухвостова ул., дом 4, помещение Х, комната 2, ИНН 7736196387, ОГРН 1027739379909, именуемым далее «Должник», всех обязательств по **Договору № 4482 об овердрафтном кредите от «18» декабря 2017г.**, именуемому далее «Основной договор», заключенному между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником в городе Москве.

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается залогом в силу Договора, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Основному договору;
- обязательства по уплате неустоек;
- возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по Основному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Основному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Основного договора или признании Основного договора незаключенным.

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Основного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Должника по Основному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

2.3.1. Овердрафтный кредит предоставляется на срок по «13» декабря 2018 года с лимитом не превышающим 90 000 000,00 (Девяносто миллионов) рублей 00 копеек.

Лимит овердрафта устанавливается на соответствующий Период действия лимита, который составляет не более 30 (Тридцати) календарных дней:

№ п/п	Период действия лимита	Расчетный период
1	с 18.12.2017 по 17.01.2018	----
2	с 18.01.2018 по 16.02.2018	с 01.10.2017 по 31.12.2017
3	с 17.02.2018 по 18.03.2018	с 01.11.2017 по 31.01.2018
4	с 19.03.2018 по 17.04.2018	с 01.12.2017 по 28.02.2018
5	с 18.04.2018 по 17.05.2018	с 01.01.2018 по 31.03.2018
6	с 18.05.2018 по 16.06.2018	с 01.02.2018 по 30.04.2018
7	с 17.06.2018 по 16.07.2018	с 01.03.2018 по 31.05.2018
8	с 17.07.2018 по 15.08.2018	с 01.04.2018 по 30.06.2018
9	с 16.08.2018 по 14.09.2018	с 01.05.2018 по 31.07.2018
10	с 15.09.2018 по 14.10.2018	с 01.06.2018 по 31.08.2018
11	с 15.10.2018 по 13.11.2018	с 01.07.2018 по 30.09.2018
12	с 14.11.2018 по 13.12.2018	с 01.08.2018 по 31.10.2018

На первый Период действия лимита величина лимита овердрафта устанавливается в размере 90 000 000,00 (Девяносто миллионов) рублей 00 копеек.

На очередной Период действия лимита величина лимита овердрафта определяется Кредитором самостоятельно в размере 50 (Пятьдесят) процентов от среднемесячного объема кредитовых оборотов по Счету, за истекший Расчетный период согласно таблице соответствия Расчетного периода и Периода действия лимита, указанной в п. 3.1 Основного договора.

2.3.2. Дата полного погашения выданного кредита: «13» декабря 2018 г.

Ссудная задолженность по Основному договору погашается ежедневно при наличии кредитового остатка на Счете на конец операционного дня в сумме имеющегося на Счете кредитового остатка (в случае недостаточной для полного погашения задолженности по кредиту величины кредитового остатка на Счете), либо в сумме, необходимой для погашения ссудной задолженности (в случае достаточной для полного погашения задолженности по кредиту величины кредитового остатка на Счете).

Средства, списанные Кредитором без распоряжения Должника в соответствии с п. 6.1 Основного договора, направляются на погашение Траншей в хронологическом порядке, начиная с Транша, выданного первым.

Если величина лимита овердрафта, установленного на последующий Период действия лимита, меньше остатка ссудной задолженности на дату окончания текущего Периода действия лимита, частичное погашение ссудной задолженности до величины, не превышающей лимит овердрафта, установленный на последующий Период действия лимита, осуществляется не позднее даты окончания текущего Периода действия лимита.

Сумма превышения текущей ссудной задолженности над лимитом овердрафта, установленного на очередной Период действия лимита, является просроченной к погашению в начальную дату указанного Периода действия лимита.

Задолженность по каждому Траншу становится срочной к погашению в 90 (Девяностой) календарный день Срока пользования Траншем.

Если дата погашения кредита, установленная п.п. 1.1, 7.3 и 7.4 Основного договора, приходится на нерабочий день, срок пользования кредитом устанавливается

по первый рабочий день, следующий за нерабочим днем, на который приходится дата погашения кредита.

**2.3.3. Должник уплачивает Кредитору проценты за пользование овердрафтным кредитом по ставке 11 (Одиннадцать) процентов годовых.**

Проценты начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту, начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному счету (включительно), и по дату полного погашения кредита (включительно).

Уплата процентов производится ежемесячно в даты окончания Периода действия лимита и в дату полного погашения кредита, указанную в п. 7.1 Основного договора, в сумме начисленных на указанные даты процентов (включительно).

**2.3.4. С Должника взимается плата за открытие лимита овердрафтного кредита в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы лимита овердрафта, установленного на соответствующий Период действия лимита. Плата за открытие лимита овердрафта взимается в рублях.**

Порядок внесения платы за открытие лимита овердрафта:

- за первый Период действия лимита плата за открытие лимита овердрафта взимается в размере 90 000,00 (Девяносто тысяч) рублей 00 копеек и уплачивается Должником единовременно до первой выдачи овердрафтного кредита, но не позднее «19» декабря 2017 года;

- за последующие Периоды действия лимита овердрафта плата за открытие лимита овердрафта уплачивается Должником Кредитору единовременно до первой выдачи овердрафтного кредита в рамках каждого лимита, установленного на соответствующий Период действия лимита овердрафта, но не позднее первого дня Периода действия лимита овердрафта.

Плата за открытие лимита овердрафта уплачивается в рублях.

**2.3.5. При несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита и/или уплату процентов, и/или платы за открытие лимита овердрафтного кредита Должник уплачивает Кредитору неустойку в размере процентной ставки, указанной в п. 5.1 Основного договора, увеличенной в 2 (два) раза, в процентах годовых. Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).**

**2.3.6. В каждом из случаев (при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), указанных в п.п. Основного договора: 9.2.7, 9.2.10 Кредитор вправе увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 (Один) процент годовых, от лимита установленного п. 1.2 Основного договора, по каждому Основанию. При этом общий размер Дополнительной части процентной ставки при наступлении нескольких Оснований, не может превышать 2 (Двух) процентов годовых от лимита установленного п. 1.2 Основного договора.**

Дополнительная часть процентной ставки устанавливается в соответствующем размере начиная с 10 (Десятого) рабочего дня, следующего за датой получения уведомления от Кредитора о наступлении Основания(й).

Уменьшение размера Дополнительной части процентной ставки либо прекращение ее действия зависят от прекращения действия Основания(й), в связи с которым(и) была установлена Дополнительная часть процентной ставки в соответствующем размере. Дополнительная часть процентной ставки в соответствующем размере действует по дату получения Кредитором уведомления о прекращении действия соответствующего(их) Основания(й) (включительно). К уведомлению Должника должны быть приложены документы, подтверждающие прекращение действия соответствующего(их) Основания(й).

Дополнительная часть процентной ставки суммируется с основной частью процентной ставки по кредиту, указанной в пункте 5.2 Основного договора, и устанавливается/прекращает начисляться Кредитором без заключения дополнительного

соглашения путем письменного уведомления Кредитором Должника.

Уплата Дополнительной части процентной ставки по кредиту производится Должником в даты, указанные в п. 5.2 Основного договора.

Установление Кредитором Дополнительной части процентной ставки не ограничивает Кредитора в правах, указанных в п. 8.1.7 Основного договора.

2.3.7. В случае нарушения условия, предусмотренного п. 13.5 Основного договора, Должник уплачивает Кредитору неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы лимита овердрафта, установленного на текущий Период действия лимита. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (включая дату доставки) в валюте кредита.

2.3.8. В каждом из случаев/при неисполнении Должником каждого из обязательств, предусмотренных пунктами Основного договора, указанными в приведенной в настоящем пункте таблице, Должник по требованию Кредитора в соответствии с п. 8.1.13 Основного договора уплачивает Кредитору неустойку в указанном в данной таблице размере.

Номер пункта Основного договора	Размер неустойки
9.2.6.1, 9.2.8, 9.2.9, 9.2.14, 9.2.15, 9.2.16, 9.2.17 – 9.2.22	0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от максимального лимита кредитной линии

Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (не включая дату доставки) в валюте кредита.

2.3.9. За каждый факт неисполнения Должником обязательства по предоставлению Кредитору документов на бумажном носителе, предусмотренного п. 13.3 Основного договора, Должник уплачивает Кредитору неустойку в размере 90 000,00 (Девяносто тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (включая дату доставки) в валюте кредита.

2.3.10. Целевое назначение кредита – для оплаты платежных поручений Должника, аккредитивов Должника, чеков на получение наличных средств, акцептованных Должником платежных требований, при отсутствии или недостаточности средств на Счете Должника № 40702810938000054358, открытом у Кредитора.

2.3.11. Кредитор имеет право:

2.3.11.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение процентной ставки по Основному договору в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению учетной ставки (ставки рефинансирования/ключевой ставки Банка России), с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

2.3.11.2. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение процентной ставки по Основному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по снижению учетной ставки (ставки рефинансирования/ключевой ставки Банка России), с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

2.3.11.3. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера неустойки и/или устанавливать период времени, в течение которого неустойка не взимается, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

### 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1. Является полноправным и законным собственником Предмета залога/ лицом надлежаще уполномоченным распоряжаться Предметом залога. По состоянию на дату заключения Договора Предмет залога не отчужден, в споре или под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, за исключением следующих обременений, указанных в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), отраженных в Приложении №2 к настоящему Договору и перечисленных в Приложении №1 к настоящему Договору.

Залогодатель обязан принимать все возможные законные меры для избежания ареста компетентными органами Предмета залога и для его защиты от притязаний третьих лиц в течение срока действия Договора;

3.2. все согласия, необходимые для заключения Договора и иных договоров и соглашений, предусмотренных Договором, были получены и вступили в действие, или, если они не были получены, – то будут получены и/или вступят в действие в установленном порядке до заключения соответствующих договоров и соглашений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

3.3. вся фактическая информация, представленная Залогодателем Залогодержателю, является достоверной и правильной во всех существенных аспектах на дату ее предоставления. На дату заключения Договора не было утаено какой-либо информации, что могло бы в результате сделать представленную информацию неверной или вводящей в заблуждение Залогодержателя в каких-либо существенных аспектах;

3.4. в отношении Залогодателя не возбуждалось судебное, арбитражное или административное производство в каком-либо суде, арбитраже или органе, которое могло бы привести к невозможности Залогодателя надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.5. Залогодателем исполнялись и соблюдались, равно как и в настоящее время исполняются и соблюдаются во всех существенных аспектах требования законодательства, неисполнение или несоблюдение которых могло бы привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.6. Залогодатель имеет действительный и законный правовой титул или законное право пользования и эксплуатации в отношении активов, необходимых для осуществления его деятельности;

3.7. насколько известно Залогодателю, не имеют место какие-либо события или обстоятельства, которые могли бы повлиять на исполнение им обязательств по любым другим договорам или финансовым инструментам, а также которые бы могли привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.8. у Залогодателя отсутствует информация о том, что между его участниками или его участниками и третьими лицами заключено корпоративное или иное аналогичное соглашение, ограничивающее его права как контрагента Кредитора, или каким-либо иным образом влияющее на возможность заключения или исполнения обязательств по Договору, а также иным заключаемым с Кредитором договором;

3.9. заключение и исполнение Залогодателем Договора не противоречит его учредительным документам;

3.10. Предмет залога не относится к имуществу мобилизационного назначения или объектам гражданской обороны;

3.11. Залогодатель не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), в отношении него не ведется производство по делу о банкротстве, заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов Залогодателя и/или иных третьих лиц;

3.12. на дату заключения Договора Залогодатель соблюдает все действующие требования и условия законодательства о природопользовании при использовании Предмета залога и гарантирует отсутствие нарушения требований и условий законодательства о природопользовании.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Залогодатель обязан застраховать Предмет(а) залога в пользу Залогодержателя не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора на сумму не менее 60 970 250,00 (Шестьдесят миллионов девятьсот семьдесят тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Основному договору.

Залогодатель должен предварительно согласовать условия договора страхования с Залогодержателем. Страхование может осуществляться всеми страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям Залогодержателя, в том числе заключившими с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве и включенными в публикуемый на официальном сайте Залогодержателя в сети Интернет перечень страховых компаний, участвующих в страховании залогового имущества.

Если в течение срока действия договора страхования страховая компания перестала удовлетворять требованиям Залогодержателя, опубликованным на его официальном сайте в сети Интернет, то по истечении срока действия договора страхования Залогодержатель вправе потребовать заменить страховую компанию, а Залогодатель обязан заменить страховую компанию в срок, указанный в требовании Залогодержателя.

При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с Залогодержателем.

Залогодатель обязан передать копию(и) правил страхования, заверенную(ой) страховой компанией, а также копию(и) страхового полиса (если такой имеется) и/или копию(и) договора страхования (если такой имеется) (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) Залогодателя/Страхователя, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения договора страхования (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования).

Залогодатель обязан передать/обеспечить передачу Залогодержателю копии(й) платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) плательщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты страховой премии (соответствующей части страховой премии).

При заключении договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан заключить соглашение/обеспечить заключение соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющий требованиям Залогодержателя.

При заключении нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования заключить новое соглашение/обеспечить заключение нового соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющих требованиям Залогодержателя.

Замена выгодоприобретателя по договору страхования возможна только после получения письменного согласия Залогодержателя.

4.1.2. Последующий залог Предмета залога без согласования с Залогодержателем не допускается.

Залогодатель в течение срока действия Договора не вправе без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога, в т. ч., но не исключительно: совершать действия, влекущие изменение сведений в ЕГРН о Предмете залога, правах, ограничениях прав на него, обременениях Предмета залога и сделках с ним (за исключением прекращения ограничений прав / обременений в пользу третьих лиц), осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать или передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление.

В случае передачи Предмета залога Залогодателем в последующий залог изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных залогом по Договору, не требуют согласия Залогодержателя по договору последующей ипотеки.

4.1.3. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

4.1.4. Залогодатель обязан немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога. В случае утраты Предмета залога (или его части) Залогодатель обязан в срок 10 (Десять) рабочих дней с момента уведомления восстановить Предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом.

В случае приобретения Залогодателем в собственность земельного(ых) участка(ов), право аренды которого(ых) заложено по Договору, Залогодатель обязан незамедлительно обеспечить оформление ипотеки соответствующего(их) земельного(ых) участка(ов) в пользу Кредитора в обеспечение исполнения обязательств по Основному договору, в том числе заключить договор ипотеки соответствующего(их) земельного(ых) участка(ов).

4.1.5. Залогодатель обязан представить Залогодержателю или уполномоченной Залогодержателем Сюрвейерской компании соответствующие документы (информацию) и выполнить иные действия, необходимые для осмотра Залогодержателем / уполномоченной Сюрвейерской компанией и уполномоченными представителями (служащим) Банка России Предмета залога по месту его фактического нахождения (хранения) и ознакомления с деятельностью Залогодателя, а также представлять в распоряжение Залогодержателя по его требованию дополнительные документы и информацию относительно Предмета залога в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.6. Залогодатель обязан немедленно информировать Залогодержателя об изменениях, произошедших в Предмете залога.

Залогодатель обязан согласовать с Залогодержателем перепланировку Предмета залога, влекущую за собой его конструктивное изменение и/или изменение его стоимости.

4.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

4.1.8. Передать Залогодержателю при подписании Договора копии документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Предмет залога.

4.1.9. Залогодатель обязан в случае инициирования процедуры банкротства Залогодателя третьим лицом или самим Залогодателем уведомить в письменной форме Залогодержателя о поступившем или поданном самим Залогодателем в арбитражный

суд соответствующем заявлении не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от заявителя копии такого заявления или с даты его самостоятельной подачи.

4.1.10. Залогодатель обязуется не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Основного договора и Договора, без письменного согласия Залогодержателя.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации Залогодателем в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.11. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя о своей(ем) предстоящей(ем) реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом управления.

4.1.12. Залогодатель несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.13. Залогодатель обязан не позднее 270 (Двухсот семидесяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности).

Залогодатель обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцами), а по окончании отчетного года - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю:

- бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью Залогодателя;
- расшифровки прочих доходов и прочих расходов;
- справки о наличии/отсутствии претензий к счетам;
- копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копию Листов записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, в том числе Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления / Совещательного органа, о лице(ах), осуществляющем(их) функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;
- справку из подразделения ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов на отчетную дату (при наличии неисполненной обязанности – справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам на отчетную дату и справку Залогодателя с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга).



Кроме того, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.1.14. Залогодатель принимает на себя обязательство отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных Основным договором, за Должника, а также за любого иного Должника в случае перевода долга на другое лицо, являющееся аффилированным лицом Должника и/или Залогодателя.

Положения данного пункта Договора не являются согласием (предварительным согласием) Залогодержателя (Кредитора) на перевод долга на другое лицо.

4.1.15. Заменить Предмет залога в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты опубликования в печатных средствах массовой информации, предназначенных для официального опубликования правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации или официального опубликования органами местного самоуправления муниципального образования, на территории которых размещается Предмет залога, или размещения на официальных сайтах высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом изъятии для государственных нужд Предмета залога. При этом тип и состав предлагаемого к замене имущества должны быть приемлемыми для Залогодержателя и им согласованы.

4.1.16. Залогодатель обязан обеспечить возможность уполномоченным представителям (служащим) Банка России, в том числе с участием Залогодержателя, ознакомиться с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности Залогодателя в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса от Залогодержателя, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.17. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя об условиях заключенного между его участниками или его участниками и третьими лицами корпоративного или иного аналогичного соглашения, ограничивающего его права как контрагента Залогодержателя, или каким-либо иным образом влияющего на возможность исполнения обязательств по Договору, иным заключаемым с Залогодержателем договорам в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня, когда Залогодателю стало известно о наличии таких условий соответствующего корпоративного или иного аналогичного соглашения (включительно).

4.1.18. Залогодатель согласен на право Залогодержателя в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение процентной ставки, предусмотренной Основным договором, по основаниям, указанным в Основном договоре, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

4.1.19. Залогодатель обязан соблюдать все требования и условия законодательства о природопользовании при использовании объекта(ов) недвижимости, являющегося(ихся) предметом Договора и немедленно информировать Залогодержателя о любом случае возникновения ответственности Залогодателя за воздействие на окружающую среду в процессе использования Предмета залога.

4.2. Залогодатель имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога, в том числе с участием уполномоченных представителей (служащих) Банка России, и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения

Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

4.3.4. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться с иском на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Должником и/или Залогодателем обязанностей, возникновении обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Основного договора и Договора, в том числе недостоверного подтверждения информации по разделу 3 Договора.

4.3.5. Залогодержатель вправе осуществлять осмотр Предмета залога и ознакомление с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности, в том числе совместно с уполномоченными представителями (служащими) Банка России, требовать от Залогодателя предоставления соответствующих документов (информации) и выполнения иных действий, необходимых для осмотра Предмета залога и ознакомления с деятельностью Залогодателя.

4.3.6. К Залогодателю, исполнившему обязательство за Должника по Основному договору, переходят права Кредитора по этому обязательству в том объеме, в котором Залогодатель удовлетворил требование Кредитора.

4.3.7. Залогодержатель вправе в течение срока действия Договора отслеживать в соответствии с законодательством о природопользовании риск возникновения ответственности за воздействие недвижимого имущества, переданного в залог, на окружающую среду.

4.4. Залогодатель подтверждает отсутствие в отношении передаваемых в залог объектов недвижимости обременений, правоприязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.

4.5. Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться с иском на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случае наличия любых обременений, правоприязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, в отношении предоставленного в залог недвижимого имущества, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя, о которых Залогодатель / Должник не уведомил Залогодержателя на момент заключения Основного договора

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных п.п.4.1.6, 4.1.10, 4.1.17 Договора, Залогодатель по требованию Залогодержателя уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек не позднее 5 (Пяти) рабочих дней, следующих за датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.3. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 4.1.13, 4.1.14, 4.1.15, 4.1.16, 4.1.18, 4.1.19 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя

неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от общей залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п.п.1.2 Договора, за каждый день неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка начисляется с даты, следующей за датой неисполнения соответствующего обязательства, по дату фактического исполнения соответствующего обязательства (включительно). Неустойка уплачивается Залогодателем по каждому из указанных в настоящем пункте оснований в случае направления Залогодержателем требования об уплате неустойки.

5.4. За каждый факт неисполнения Залогодателем обязательства по предоставлению Залогодателю документов на бумажном носителе, предусмотренного п.п. 4.1.8 и 8.2 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дне, следующих за датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.5. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств, принятых по Договору.

## 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Основному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение задолженности по Основному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Основного договора;
- 2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Основному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется Залогодателю.

6.3. В случае уступки Залогодержателем обеспеченных залогом прав (требований) любому третьему лицу залог по Договору сохраняет свою силу, при этом:

- Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права (требования) по Договору путем совершения уступки права (требования);
- Залогодатель не имеет права уступать или передавать полностью или частично свои права (требования) по Договору без письменного согласия Залогодержателя.

6.4. В случае частичного исполнения Должником обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме в течение всего срока действия Договора.

6.5. Неисполнение Залогодателем обязательств, указанных в Договоре, признается Сторонами ухудшением условий обеспечения (угрозой ухудшения его условий) по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. Договор и залог действует по «13» декабря 2021 года включительно.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в

соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Любое уведомление, извещение, требование или иное сообщение (далее по тексту – «уведомление (сообщение)»), направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме.

Такое уведомление (сообщение) считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным или заказным письмом, или телеграммой с уведомлением: Залогодержателю – по почтовому адресу, Залогодателю - по адресу и почтовому адресу, указанным в Договоре (или по адресу, сообщенному Стороной в соответствии с п.8.5 Договора), и за подписью уполномоченного лица.

Уведомление (сообщение) Залогодержателя считается доставленным Залогодателю надлежащим образом, если оно получено Залогодателем, а также в случаях, если, несмотря на направление уведомления (сообщения) Залогодержателем в соответствии с условиями Договора, Залогодатель не явился за его получением или отказался от его получения, или уведомление (сообщение) не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, о чем организация связи проинформировала Залогодержателя. Датой доставки уведомления (сообщения) Залогодержателя считается дата его получения Залогодателем, а при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения) Залогодержателя, или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу - дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

В случае если условиями Договора предусмотрено, что течение срока начинается с даты получения Залогодателем от Залогодержателя соответствующего уведомления (сообщения), то при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения), или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, датой начала течения срока является дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

Залогодержатель вправе направлять Залогодателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Кредитора «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА Курьер» системы «СФЕРА»,

в электронной форме извещения об уплате неустойки.

Документом, подтверждающим факт и дату доставки Залогодержателем Залогодателю указанных уведомлений и/или извещений об уплате неустойки, является «Протокол передачи документа в электронном виде».

Извещения, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Залогодержателя и направленные Залогодателю вышеуказанным способом, являются надлежащим и допустимым доказательством при возникновении споров, в том числе в суде.

Залогодатель вправе направлять Залогодержателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Залогодержателя «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА-Курьер» системы «СФЕРА»

в электронной форме и все предусмотренные условиями Договора к предоставлению Залогодателем Залогодержателю документы (включая уведомления,

обращения, заявления, выписки, справки, расшифровки, отчетно-финансовые и иные документы Залогодателя или их копии), оформленные в соответствии с требованиями к указанным документам и условиями Договора, кроме:

- корпоративного(ых) одобрения(ий) условий Договора (изменения условий Договора);
- согласий на проверку и обработку персональных данных физических лиц, чьи персональные данные содержатся в документах, предоставляемых Залогодателем Залогодержателю, на проверку и обработку этих данных Залогодержателем; учредительных и правоустанавливающих документов Залогодателя, документов, подтверждающих факт внесения записи в (Единый государственный реестр юридических лиц;
- правоустанавливающих документов Залогодателя на предмет залога;
- копии страхового полиса, копии договора страхования, копии дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования, копий платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), соглашения о порядке работы со страховым возмещением;
- иных документов по усмотрению Залогодержателя.

Такие документы считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны уполномоченными на подписание лицами в соответствии с требованиями к указанным документам, условиями Договора и требованиями указанной системы, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

Справки из подразделений ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов и/или о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам, направляемые Залогодателем Залогодержателю в электронной форме в соответствии с настоящим пунктом Договора, считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью выдавшего налогового органа.

При этом Залогодержатель вправе потребовать, а Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования предоставить Залогодержателю на бумажном носителе любой из документов, направленных/возможных к направлению Залогодержателю в электронной форме.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами с обеих Сторон.

8.4. Все споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г.Москвы.

8.5. В случае изменения одной из Сторон своего адреса или почтового адреса она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений. В случае изменения у одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу.

8.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Залогодержателя, Залогодателя, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

8.8. Под рабочим днем для целей Договора подразумевается календарный день за исключением праздничных дней, а также выходных дней (субботы и воскресенья, либо иного дня недели, на который в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации перенесен выходной день в связи с его совпадением с праздничным).

## 9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Залогодержатель: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**

Местонахождение: г. Москва.

Адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.6, Московский банк ПАО Сбербанк.

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537.

Для перечислений в российских рублях:

Расчетный счет №30301810000006000014 в ПАО Сбербанк, г. Москва.

Корреспондентский счет №30101810400000000225, открыт в: Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, SWIFT: SABR RU MM.

Телефон (499) 500-00-05.

**Залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Маг-Дизайн»**

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 115093, Подольское ш., д. 3, комната 26

Почтовый адрес: 115093, Подольское ш., д. 3, комната 26

ИНН 7736197750, ОГРН 1027739381746, КПП 772501001

Расчетный счет №40702810800000003463, открыт в "БАНК КРЕМЛЕВСКИЙ" ООО БИК 044525196

к/с 30101810600000000196 БИК 044579196

## ПОДПИСИ СТОРОН

**Залогодержатель**

Исполнительный директор Управления  
по работе с предприятиями  
инфраструктуры  
Московского банка ПАО Сбербанк

**Залогодатель**

ООО «Маг-Дизайн»  
Генеральный директор



Е.Г. Гинкель



А.В. Аверьянов



**Приложение №1  
к Договору последующей ипотеки №2/И-4482 от 08.02.2019г.**

**Здания/помещения**

№ п/п	Вид Предмета залога	Количество этажей, в том числе подземных этажей / этаж	Общая площадь кв. м	Кадастровый (или условный) инвентарный номер	Местоположение (адрес) / адресные ориентиры Предмета залога	Вид права Залогодателя на Предмет залога	Документ-основание возникновения права Залогодателя на Предмет залога (наименование, номер, дата)	Наименование органа регистрации прав, зарегистрировавшего право Залогодателя на Предмет залога	Номер записи регистрации права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН	Дата регистрации права Залогодателя в ЕГРН	Исходящий номер выписки из ЕГРН, подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога	Дата подписания выписки из ЕГРН, подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога	Оценочная стоимость Предмета залога		Залоговый дисконт, %	Залоговая стоимость Предмета залога
													Российский рубль	Российский рубль		
1	назначение: Нежилое здание	2 этажа	2 316,1 кв. м	50:50:002/0311:20	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 2, стр. 4	право собственности	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 50328000-14 от 08.06.2007., выдано Администрацией городского округа Железнодорожный Московской области	Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50-50-50/027/2007-019	27.09.2007	99/2018/235384615	24.12.2018	5 735 000,00	19 654 250,00	45%	19 654 250,00
2	назначение: Нежилое здание	2 этажа	2 364,2 кв. м	50:50:002/0401:69	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 3	право собственности	Договор купли-продажи объекта недвижимости №1 от 17.12.2002., заключили ЗАО НТЦ «КРЕМНЕЛИТ» и ООО «Маг-Дизайн»	Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50-01-50-17/2002-667.01	25.12.2002	99/2018/235385083	24.12.2018	36 477 000,00	20 062 350,00	45%	20 062 350,00
3	назначение: Нежилое здание	3 этажа	1 067,6 кв. м	50:50:002/0311:21	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 2, корп. 4	право собственности	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 50328000-14 от 08.06.2007., выдано Администрацией городского округа Железнодорожный Московской области	Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50-50-50/027/2007-064	27.09.2007	99/2018/235385828	24.12.2018	16 472 000,00	9 059 600,00	45%	9 059 600,00
4	Земельный участок, разрешенное использование: под производством холодильного и торгового	7 348,0 кв. м	7 348,0 кв. м	50:50:002/0401:48	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 3	право аренды	Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №1739 от 03.05.2005г	Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50-50-50/028/2005-246	30.12.2005	99/2018/235386510	24.12.2018	22 171 000,00	12 194 050,00	45%	12 194 050,00

Договор последующей ипотеки № 2/И-4482 от «08» февраля 2019 г.





## ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ №2/И-4845

г. Москва

«08» февраля 2019 г.

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**, именуемое в дальнейшем Залогодержатель, в лице Исполнительного директора Управления по работе с предприятиями инфраструктуры Московского банка ПАО Сбербанк Гинкель Елены Геннадьевны, действующей на основании Устава, Положения о филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» – Московском банке и Доверенности № МБ/5793-Д от 04.12.2018 г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Маг-Дизайн»**, именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице генерального директора **Аверьянова Александра Владиславовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (именуемый далее Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности (праве аренды) недвижимое имущество, указанное в Приложении №1 к Договору (именуемое далее «Предмет залога»), являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Общая залоговая стоимость Предмета залога составляет 60 970 250,00 (Шестьдесят миллионов девятьсот семьдесят тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

1.3. Залог распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога, которые в будущем может произвести ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в течение срока действия Договора.

### 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: **Обществом с ограниченной ответственностью «ОЛЕКС ХОЛДИНГ-М» (ООО «ОЛЕКС ХОЛДИНГ-М»)**, адрес: 107076, г. Москва, 3-я Бухвостова ул., дом 4, помещение Х, комната 2, ИНН 7736196387, ОГРН 1027739379909, именуемым далее «Должник», всех обязательств по **Договору № 4845 об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными процентными ставками от «21» марта 2018г.**, именуемому далее «Основной договор», заключенному между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником в городе Москве.

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается залогом в силу Договора, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Основному договору;
- обязательства по уплате неустоек;
- возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по Основному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Основному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Основного договора или признании Основного

договора незаключенным.

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Основного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Должника по Основному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

2.3.1. Сумма кредита (лимит кредитной линии):

Период действия лимита	Сумма лимита
с «21» марта 2018 г. по «15» февраля 2019г.	85 000 000 (Восемьдесят пять миллионов) рублей 00 копеек
с «16» февраля 2019г. по «20» марта 2019г.	45 000 000 (Сорок пять миллионов) рублей 00 копеек

2.3.2. Срок возврата кредита «20» марта 2019 г.

2.3.3. Погашение кредита производится в суммах и в сроки, установленные условиями предоставленных Траншей.

Дата погашения отдельного Транша наступает в последний день срока пользования данным Траншем, который указан в распоряжении Должника о предоставлении данного Транша. Дата выдачи Транша включается в расчет срока пользования Траншем.

Если дата погашения Транша приходится на нерабочий день, срок пользования Траншем устанавливается по первый рабочий день (включая этот день), следующий за нерабочим днем, на который приходится дата погашения Транша.

2.3.4. Процентная ставка: должник уплачивает Банку проценты за пользование кредитом в валюте кредита по ставкам, зависящим от длительности сроков Траншей:

Срок Транша	Процентная ставка (процентов годовых)
До 90 (Девяносто) календарных дней (включительно)	9,5 (Девять целых пять десятых)
От 91 (Девяносто одного) до 180 (Ста восьмидесяти) календарных дней (включительно)	10 (Десять)

2.3.4.1. В каждом из случаев (при наступлении каждого из обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), указанных в п.п. Основного договора: 8.2.5, 8.2.7, 8.2.8, 8.2.23 (далее по тексту именуемых «Основания»), Банк вправе увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 (Один) процента(ов) годовых по каждому Основанию. При этом общий размер Дополнительной части процентной ставки при наступлении нескольких Оснований не может превышать 2 (Два) процента(ов) годовых.

Дополнительная часть процентной ставки устанавливается в соответствующем размере, начиная с 10 (Десятого) рабочего дня, следующего за датой доставки Должнику уведомления Банка о наступлении Основания(й).

Уменьшение размера Дополнительной части процентной ставки либо прекращение ее действия зависят от прекращения действия Основания(й), в связи с которым(и) была установлена Дополнительная часть процентной ставки в соответствующем размере. Дополнительная часть процентной ставки в соответствующем размере действует по дату получения Банком от Должника уведомления о прекращении действия соответствующего(их) Основания(й) (включительно). К уведомлению Должника должны быть приложены документы, подтверждающие прекращение действия соответствующего(их) Основания(й).

Дополнительная часть процентной ставки суммируется с основной частью процентной ставки по кредиту, указанной в п. 4.1.1 Основного договора, и устанавливается / прекращает начисляться Банком без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Банком Должника.

Уплата Дополнительной части процентной ставки по кредиту производится Должником в даты, указанные в п. 4.2 Основного договора.

Установление Банком Дополнительной части процентной ставки не ограничивает Банка в правах, указанных в п. 7.1.7 Основного договора.

2.3.5. Порядок уплаты процентов: проценты начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному(ым) счету(ам) (включительно), и по дату окончания срока действия возобновляемой кредитной линии, указанного в п.1.1 Основного договора (включительно).

Уплата процентов производится «20» апреля 2018 г. и далее **ежемесячно «20»** числа каждого календарного месяца и в дату окончания срока действия возобновляемой кредитной линии, указанного в п.1.1 Основного договора, в сумме начисленных на указанную(ые) дату(ы) процентов (включительно).

В случае несвоевременного погашения Транша (просрочки) на сумму непогашенного в срок Транша проценты не начисляются начиная с даты, следующей за датой погашения Транша (включительно), определенной в соответствии с п.6.1. Основного договора.

2.3.6. С Должника взимается плата за резервирование **в размере 1 (Одного) процента** от максимального лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1 Основного договора, что составляет 850 000 (Восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Плата за резервирование уплачивается Должником Банку единовременно до предоставления первого Транша, но не позднее «03» апреля 2018 г., в валюте кредита.

2.3.7. При погашении Транша (полностью или частично) ранее установленной условиями предоставленного Транша даты Должник уплачивает Банку плату за досрочный возврат кредита.

Плата уплачивается в размере **4 (Четыре) процента годовых** от досрочно возвращаемой суммы Транша за период с даты фактического погашения Транша (не включая эту дату), а при погашении в соответствии с п.5.12 Основного договора с даты получения Банком письменного заявления Должника (не включая эту дату), по дату погашения Транша (включительно), определенную в соответствии с п.6.1 Основного договора.

Плата за досрочный возврат кредита уплачивается Должником Банку одновременно с досрочным погашением Транша, в валюте кредита.

Плата за досрочный возврат кредита не взимается:

- при поступлении средств в погашение кредита в соответствии с п.п. 8.1.1, 8.2.1, 8.2.7 Основного договора;
- при поступлении средств страхового возмещения в погашение кредита в соответствии с условиями страхования переданного в залог имущества.

2.3.8. Неустойка: за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Основному договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.8.1. При несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, Должник уплачивает Банку неустойку в размере максимальной процентной ставки, указанной в п.4.1 Основного договора, увеличенной в 2 (Два) раза, в процентах годовых. Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

Под датой возникновения просроченной задолженности в рамках Основного договора понимается Дата платежа, в которую Должником не исполнены предусмотренные Основным договором обязательства.

Неустойки за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита, уплату процентов уплачиваются в валюте кредита.

Неустойки за несвоевременное перечисление Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, уплачиваются в валюте кредита.

2.3.8.2. В случае неуведомления или несвоевременного уведомления Банка об изменениях состава и полномочий должностных лиц, уполномоченных на заключение каких-либо сделок от имени Должника, оттиска печати и иных сведений, необходимых Банку для надлежащего выполнения им обязательств по Основному договору:

2.3.8.2.1. Банк не несет ответственности за последствия исполнения распоряжений Должника на перечисление кредита, подписанных неуполномоченными лицами.

2.3.8.3. В каждом из случаев/при неисполнении Должником каждого из обязательств, предусмотренных пунктами Основного договора, указанными в приведенной в настоящем пункте таблице, Должник по требованию Банка в соответствии с п. 7.1.12 Основного договора уплачивает Банку неустойку в указанном в данной таблице размере:

Номер пункта Основного договора	Размер неустойки
8.2.6, 8.2.10, 8.2.12, 8.2.13, 8.2.14, 8.2.15, 8.2.16, 8.2.17, 8.2.18, 8.2.19, 8.2.20, 8.2.21, 8.2.22, 8.2.24	0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от лимита по Договору, указанного в п.1.1 Основного договора за каждый факт неисполнения/нарушения соответствующего обязательства

Неустойка подлежит уплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Банка об уплате неустойки (не включая дату доставки).

2.3.8.4. За каждый факт неисполнения Должником обязательства по предоставлению Банку документов на бумажном носителе, предусмотренного п. 13.3 Основного договора, Должник уплачивает Банку неустойку в размере 85 000 (Восемьдесят пять тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Банка об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.9. Целевое назначение кредита: финансирование текущей деятельности.

2.3.10. Банк имеет право:

2.3.10.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение процентной ставки, указанной в п. 4.1.1 Основного договора, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения Банком процентной ставки, указанной в п. 4.1.1 Основного договора, в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Банком, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

Уведомление Должника об указанных изменениях Основного договора, а производится в порядке, предусмотренном Основным договором.

2.3.10.2. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение процентной ставки, указанной в п. 4.1.1 Основного договора а, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по снижению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае уменьшения Банком процентной ставки, указанной в п. 4.1.1 Основного договора, в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Банком, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.

Уведомление Должника об указанных изменениях Основного договора производится в порядке, предусмотренном Основным договором.

2.3.10.3. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера неустойки и/или устанавливать период времени, в течение

которого неустойка не взимается, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

Уменьшение размера неустойки и/или наступление периода времени, в течение которого неустойка не взимается, вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Банком, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.

Уведомление Должника об указанных изменениях Основного договора производится в порядке, предусмотренном Основным договором.

### 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1. Является полноправным и законным собственником Предмета залога/ лицом надлежаще уполномоченным распоряжаться Предметом залога. По состоянию на дату заключения Договора Предмет залога не отчужден, в споре или под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, за исключением следующих обременений, указанных в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), отраженных в Приложении №2 к настоящему Договору и перечисленных в Приложении №1 к настоящему Договору.

Залогодатель обязан принимать все возможные законные меры для избежания ареста компетентными органами Предмета залога и для его защиты от притязаний третьих лиц в течение срока действия Договора;

3.2. все согласия, необходимые для заключения Договора и иных договоров и соглашений, предусмотренных Договором, были получены и вступили в действие, или, если они не были получены, – то будут получены и/или вступят в действие в установленном порядке до заключения соответствующих договоров и соглашений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

3.3. вся фактическая информация, представленная Залогодателем Залогодержателю, является достоверной и правильной во всех существенных аспектах на дату ее предоставления. На дату заключения Договора не было утаено какой-либо информации, что могло бы в результате сделать представленную информацию неверной или вводящей в заблуждение Залогодержателя в каких-либо существенных аспектах;

3.4. в отношении Залогодателя не возбуждалось судебное, арбитражное или административное производство в каком-либо суде, арбитраже или органе, которое могло бы привести к невозможности Залогодателя надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.5. Залогодателем исполнялись и соблюдались, равно как и в настоящее время исполняются и соблюдаются во всех существенных аспектах требования законодательства, неисполнение или несоблюдение которых могло бы привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.6. Залогодатель имеет действительный и законный правовой титул или законное право пользования и эксплуатации в отношении активов, необходимых для осуществления его деятельности;

3.7. насколько известно Залогодателю, не имеют место какие-либо события или обстоятельства, которые могли бы повлиять на исполнение им обязательств по любым другим договорам или финансовым инструментам, а также которые бы могли привести Залогодателя к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

3.8. у Залогодателя отсутствует информация о том, что между его участниками или его участниками и третьими лицами заключено корпоративное или иное аналогичное соглашение, ограничивающее его права как контрагента Кредитора, или каким-либо иным образом влияющее на возможность заключения или исполнения

обязательств по Договору, а также иным заключаемым с Кредитором договором;

3.9. заключение и исполнение Залогодателем Договора не противоречит его учредительным документам;

3.10. Предмет залога не относится к имуществу мобилизационного назначения или объектам гражданской обороны;

3.11. Залогодатель не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), в отношении него не ведется производство по делу о банкротстве, заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов Залогодателя и/или иных третьих лиц;

3.12. на дату заключения Договора Залогодатель соблюдает все действующие требования и условия законодательства о природопользовании при использовании Предмета залога и гарантирует отсутствие нарушения требований и условий законодательства о природопользовании.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Залогодатель обязан застраховать Предмет(а) залога в пользу Залогодержателя не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора на сумму не менее 60 970 250,00 (Шестьдесят миллионов девятьсот семьдесят тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Основному договору.

Залогодатель должен предварительно согласовать условия договора страхования с Залогодержателем. Страхование может осуществляться всеми страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям Залогодержателя, в том числе заключившими с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве и включенными в публикуемый на официальном сайте Залогодержателя в сети Интернет перечень страховых компаний, участвующих в страховании залогового имущества.

Если в течение срока действия договора страхования страховая компания перестала удовлетворять требованиям Залогодержателя, опубликованным на его официальном сайте в сети Интернет, то по истечении срока действия договора страхования Залогодержатель вправе потребовать заменить страховую компанию, а Залогодатель обязан заменить страховую компанию в срок, указанный в требовании Залогодержателя.

При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с Залогодержателем.

Залогодатель обязан передать копию(и) правил страхования, заверенную(ой) страховой компанией, а также копию(и) страхового полиса (если такой имеется) и/или копию(и) договора страхования (если такой имеется) (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) Залогодателя/Страхователя, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения договора страхования (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования).

Залогодатель обязан передать/обеспечить передачу Залогодержателю копии(й) платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), заверенные(х) подписью руководителя и печатью (при наличии печати) плательщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты страховой премии (соответствующей части страховой премии).

При заключении договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан заключить соглашение/обеспечить заключение соглашения о порядке работы со

страховым возмещением на условиях, удовлетворяющий требованиям Залогодержателя.

При заключении нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования со страховой компанией, не заключившей с Залогодержателем соглашение о сотрудничестве, Залогодатель обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования заключить новое соглашение/обеспечить заключение нового соглашения о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющих требованиям Залогодержателя.

Замена выгодоприобретателя по договору страхования возможна только после получения письменного согласия Залогодержателя.

4.1.2. Последующий залог Предмета залога без согласования с Залогодержателем не допускается.

Залогодатель в течение срока действия Договора не вправе без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога, в т. ч., но не исключительно: совершать действия, влекущие изменение сведений в ЕГРН о Предмете залога, правах, ограничениях прав на него, обременениях Предмета залога и сделках с ним (за исключением прекращения ограничений прав / обременений в пользу третьих лиц), осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать или передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление.

В случае передачи Предмета залога Залогодателем в последующий залог изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных залогом по Договору, не требуют согласия Залогодержателя по договору последующей ипотеки.

4.1.3. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

4.1.4. Залогодатель обязан немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога. В случае утраты Предмета залога (или его части) Залогодатель обязан в срок 10 (Десять) рабочих дней с момента уведомления восстановить Предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом.

В случае приобретения Залогодателем в собственность земельного(ых) участка(ов), право аренды которого(ых) заложено по Договору, Залогодатель обязан незамедлительно обеспечить оформление ипотеки соответствующего(их) земельного(ых) участка(ов) в пользу Кредитора в обеспечение исполнения обязательств по Основному договору, в том числе заключить договор ипотеки соответствующего(их) земельного(ых) участка(ов).

4.1.5. Залогодатель обязан представить Залогодержателю или уполномоченной Залогодержателем Сюрвейерской компании соответствующие документы (информацию) и выполнить иные действия, необходимые для осмотра Залогодержателем / уполномоченной Сюрвейерской компанией и уполномоченными представителями (служащим) Банка России Предмета залога по месту его фактического нахождения (хранения) и ознакомления с деятельностью Залогодателя, а также представлять в распоряжение Залогодержателя по его требованию дополнительные документы и информацию относительно Предмета залога в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.6. Залогодатель обязан немедленно информировать Залогодержателя об изменениях, произошедших в Предмете залога.

Залогодатель обязан согласовать с Залогодержателем перепланировку Предмета залога, влекущую за собой его конструктивное изменение и/или изменение его

стоимости.

4.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

4.1.8. Передать Залогодержателю при подписании Договора копии документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Предмет залога.

4.1.9. Залогодатель обязан в случае инициирования процедуры банкротства Залогодателя третьим лицом или самим Залогодателем уведомить в письменной форме Залогодержателя о поступившем или поданном самим Залогодателем в арбитражный суд соответствующем заявлении не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от заявителя копии такого заявления или с даты его самостоятельной подачи.

4.1.10. Залогодатель обязуется не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Основного договора и Договора, без письменного согласия Залогодержателя.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации Залогодателем в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.11. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя о своей(ем) предстоящей(ем) реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом управления.

4.1.12. Залогодатель несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.13. Залогодатель обязан не позднее 270 (Двухсот семидесяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности).

Залогодатель обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцами), а по окончании отчетного года - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодателю:

- бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью Залогодателя;
- расшифровки прочих доходов и прочих расходов;
- справки о наличии/отсутствии претензий к счетам;
- копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копию Листов записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, в том числе Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления / Совещательного органа, о лице(ах), осуществляющем(их) функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения



деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;

- справку из подразделения ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов на отчетную дату (при наличии неисполненной обязанности – справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам на отчетную дату и справку Залогодателя с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга).

Кроме того, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.1.14. Залогодатель принимает на себя обязательство отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных Основным договором, за Должника, а также за любого иного Должника в случае перевода долга на другое лицо, являющееся аффилированным лицом Должника и/или Залогодателя.

Положения данного пункта Договора не являются согласием (предварительным согласием) Залогодержателя (Кредитора) на перевод долга на другое лицо.

4.1.15. Заменить Предмет залога в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты опубликования в печатных средствах массовой информации, предназначенных для официального опубликования правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации или официального опубликования органами местного самоуправления муниципального образования, на территории которых размещается Предмет залога, или размещения на официальных сайтах высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом изъятии для государственных нужд Предмета залога. При этом тип и состав предлагаемого к замене имущества должны быть приемлемыми для Залогодержателя и им согласованы.

4.1.16. Залогодатель обязан обеспечить возможность уполномоченным представителям (служащим) Банка России, в том числе с участием Залогодержателя, ознакомиться с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности Залогодателя в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса от Залогодержателя, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.

4.1.17. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя об условиях заключенного между его участниками или его участниками и третьими лицами корпоративного или иного аналогичного соглашения, ограничивающего его права как контрагента Залогодержателя, или каким-либо иным образом влияющего на возможность исполнения обязательств по Договору, иным заключаемым с Залогодержателем договорам в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня, когда Залогодателю стало известно о наличии таких условий соответствующего корпоративного или иного аналогичного соглашения (включительно).

4.1.18. Залогодатель согласен на право Залогодержателя в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение процентной ставки, предусмотренной Основным договором, по основаниям, указанным в Основном договоре, с уведомлением об этом Должника без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Основному договору.

4.1.19. Залогодатель обязан соблюдать все требования и условия законодательства о природопользовании при использовании объекта(ов) недвижимости, являющегося(ихся) предметом Договора и немедленно информировать Залогодержателя о любом случае возникновения ответственности Залогодателя за воздействие на окружающую среду в процессе использования Предмета залога.

4.2. Залогодатель имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога, в том числе с участием уполномоченных представителей (служащих) Банка России, и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

4.3.4. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Должником и/или Залогодателем обязанностей, возникновении обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Основного договора и Договора, в том числе недостоверного подтверждения информации по разделу 3 Договора.

4.3.5. Залогодержатель вправе осуществлять осмотр Предмета залога и ознакомление с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности, в том числе совместно с уполномоченными представителями (служащими) Банка России, требовать от Залогодателя предоставления соответствующих документов (информации) и выполнения иных действий, необходимых для осмотра Предмета залога и ознакомления с деятельностью Залогодателя.

4.3.6. К Залогодателю, исполнившему обязательство за Должника по Основному договору, переходят права Кредитора по этому обязательству в том объеме, в котором Залогодатель удовлетворил требование Кредитора.

4.3.7. Залогодержатель вправе в течение срока действия Договора отслеживать в соответствии с законодательством о природопользовании риск возникновения ответственности за воздействие недвижимого имущества, переданного в залог, на окружающую среду.

4.4. Залогодатель подтверждает отсутствие в отношении передаваемых в залог объектов недвижимости обременений, правоприязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.

4.5. Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случае наличия любых обременений, правоприязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права, в отношении предоставленного в залог недвижимого имущества, сведений в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя, о которых Залогодатель / Должник не уведомил Залогодержателя на момент заключения Основного договора

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

законодательством Российской Федерации.

5.2. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных п.п.4.1.6, 4.1.10, 4.1.17 Договора, Залогодатель по требованию Залогодержателя уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек не позднее 5 (Пяти) рабочих дней, следующих за датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.3. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждого из обязательств, предусмотренных 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 4.1.13, 4.1.14, 4.1.15, 4.1.16, 4.1.18, 4.1.19 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от общей залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п.п.1.2 Договора, за каждый день неисполнения соответствующего обязательства. Неустойка начисляется с даты, следующей за датой неисполнения соответствующего обязательства, по дату фактического исполнения соответствующего обязательства (включительно). Неустойка уплачивается Залогодателем по каждому из указанных в настоящем пункте оснований в случае направления Залогодержателем требования об уплате неустойки.

5.4. За каждый факт неисполнения Залогодателем обязательства по предоставлению Залогодателю документов на бумажном носителе, предусмотренного п.п. 4.1.8 и 8.2 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дне, следующих за датой доставки Залогодателю соответствующего извещения Залогодержателя об уплате неустойки.

5.5. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств, принятых по Договору.

## 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Основному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение задолженности по Основному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Основного договора;
- 2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Основному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется Залогодателю.

6.3. В случае уступки Залогодержателем обеспеченных залогом прав (требований) любому третьему лицу залог по Договору сохраняет свою силу, при этом:

- Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права (требования) по Договору путем совершения уступки права (требования);

- Залогодатель не имеет права уступать или передавать полностью или частично свои права (требования) по Договору без письменного согласия Залогодержателя.

6.4. В случае частичного исполнения Должником обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме в течение всего срока действия Договора.

6.5. Неисполнение Залогодателем обязательств, указанных в Договоре, признается Сторонами ухудшением условий обеспечения (угрозой ухудшения его

условий) по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. Договор и залог действует по «20» марта 2022 года включительно.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Любое уведомление, извещение, требование или иное сообщение (далее по тексту – «уведомление (сообщение)»), направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме.

Такое уведомление (сообщение) считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным или заказным письмом, или телеграммой с уведомлением: Залогодержателю – по почтовому адресу, Залогодателю - по адресу и почтовому адресу, указанным в Договоре (или по адресу, сообщенному Стороной в соответствии с п.8.5 Договора), и за подписью уполномоченного лица.

Уведомление (сообщение) Залогодержателя считается доставленным Залогодателю надлежащим образом, если оно получено Залогодателем, а также в случаях, если, несмотря на направление уведомления (сообщения) Залогодержателем в соответствии с условиями Договора, Залогодатель не явился за его получением или отказался от его получения, или уведомление (сообщение) не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, о чем организация связи проинформировала Залогодержателя. Датой доставки уведомления (сообщения) Залогодержателя считается дата его получения Залогодателем, а при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения) Залогодержателя, или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу - дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

В случае если условиями Договора предусмотрено, что течение срока начинается с даты получения Залогодателем от Залогодержателя соответствующего уведомления (сообщения), то при неявке Залогодателя за получением уведомления (сообщения), или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, датой начала течения срока является дата отправки организацией связи уведомления Залогодержателю о невручении Залогодателю уведомления (сообщения) Залогодержателя.

Залогодержатель вправе направлять Залогодателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Кредитора «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,

или

- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА Курьер» системы «СФЕРА»,

в электронной форме извещения об уплате неустойки.

Документом, подтверждающим факт и дату доставки Залогодержателем Залогодателю указанных уведомлений и/или извещений об уплате неустойки, является «Протокол передачи документа в электронном виде».

Извещения, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Залогодержателя и направленные Залогодателю вышеуказанным способом, являются надлежащим и допустимым доказательством при возникновении споров, в том числе в суде.

Залогодатель вправе направлять Залогодержателю посредством:

- системы дистанционного банковского обслуживания Залогодержателя «Сбербанк Бизнес Онлайн» с использованием сервиса «Электронный документооборот с банком»,
- или
- программного обеспечения компании ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» - программного модуля «СФЕРА-Курьер» системы «СФЕРА» в электронной форме и все предусмотренные условиями Договора к предоставлению Залогодателем Залогодержателю документы (включая уведомления, обращения, заявления, выписки, справки, расшифровки, отчетно-финансовые и иные документы Залогодателя или их копии), оформленные в соответствии с требованиями к указанным документам и условиями Договора, кроме:
  - корпоративного(ых) одобрения(ий) условий Договора (изменения условий Договора);
  - согласий на проверку и обработку персональных данных физических лиц, чьи персональные данные содержатся в документах, предоставляемых Залогодателем Залогодержателю, на проверку и обработку этих данных Залогодержателем; учредительных и правоустанавливающих документов Залогодателя, документов, подтверждающих факт внесения записи в (Единый государственный реестр юридических лиц;
  - правоустанавливающих документов Залогодателя на предмет залога;
  - копии страхового полиса, копии договора страхования, копии дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования, копий платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), соглашения о порядке работы со страховым возмещением;
  - иных документов по усмотрению Залогодержателя.

Такие документы считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны уполномоченными на подписание лицами в соответствии с требованиями к указанным документам, условиями Договора и требованиями указанной системы, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

Справки из подразделений ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов и/или о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам, направляемые Залогодателем Залогодержателю в электронной форме в соответствии с настоящим пунктом Договора, считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью выдавшего налогового органа.

При этом Залогодержатель вправе потребовать, а Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования предоставить Залогодержателю на бумажном носителе любой из документов, направленных/возможных к направлению Залогодержателю в электронной форме.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами с обеих Сторон.

8.4. Все споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г.Москвы.

8.5. В случае изменения одной из Сторон своего адреса или почтового адреса она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений. В случае изменения у одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу.

8.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Залогодержателя, Залогодателя, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

8.8. Под рабочим днем для целей Договора подразумевается календарный день за исключением праздничных дней, а также выходных дней (субботы и воскресенья, либо иного дня недели, на который в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации перенесен выходной день в связи с его совпадением с праздничным).

**9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Залогодержатель: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**

Местонахождение: г. Москва.

Адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.6, Московский банк ПАО Сбербанк.

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537.

Для перечислений в российских рублях:

Расчетный счет №30301810000006000014 в ПАО Сбербанк, г. Москва.

Корреспондентский счет №30101810400000000225, открыт в: Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, SWIFT: SABR RU MM.

Телефон (499) 500-00-05.

**Залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Маг-Дизайн»**

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 115093, Подольское ш., д. 3, комната 26

Почтовый адрес: 115093, Подольское ш., д. 3, комната 26

ИНН 7736197750, ОГРН 1027739381746, КПП 772501001

Расчетный счет №40702810800000003463, открыт в "БАНК КРЕМЛЕВСКИЙ" ООО БИК 044525196

К/С 30101810600000000196 БИК 044579196

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Залогодержатель**

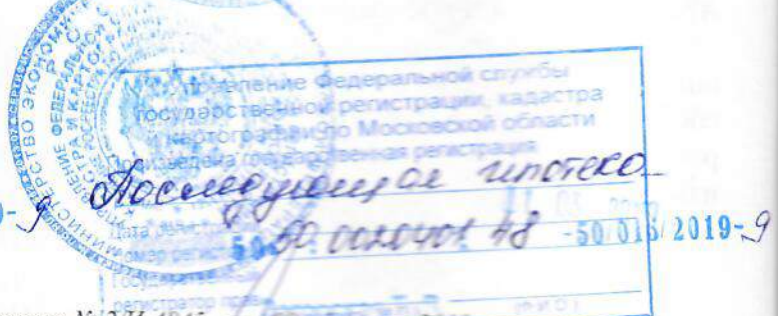
Исполнительный директор Управления по работе с предприятиями инфраструктуры Московского банка ПАО Сбербанк

М.П.  Е.Г. Гинкель

**Залогодатель**

ООО «Маг-Дизайн»  
Генеральный директор

М.П.  А.В. Аверьянов



Приложение №1  
к Договору последующей ипотеки №2/И-4845 от 08.02.2019г.

№ п/п	Здания/помещения	Количество в том числе помещений	Общая площадь кв. м	Кадастровый (или условный), инвентарный номер	Местоположение (адрес) / ориентиры	Вид права собственности	Документ-основание возникновения права Залогодателя на Предмет залога (наименование, номер, дата)	Наименование органа регистрации прав, зарегистрировавшего право Залогодателя на Предмет залога	Номер записи регистрации и права Залогодателя на Предмет залога в Едином государственном реестре недвижимости	Дата регистрации права Залогодателя в Едином государственном реестре недвижимости	Исходящий номер выписки из Единого государственного реестра недвижимости подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога в Едином государственном реестре недвижимости	Дата подписания выписки из Единого государственного реестра недвижимости подтверждающей право Залогодателя на Предмет залога в Едином государственном реестре недвижимости	Оценочная стоимость Предмета залога	НДС	Залоговая стоимость Предмета залога
1	назначение: Нежилое здание	2 этажа	2 316,1	50:50:002/0311:20	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 2, стр. 4	право собственности	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 50328000-14 от 08.06.2007., выдано Администрацией городского округа Железнодорожный Московской области	Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50-50-50/027/2007-019	27.09.2007	99/2018/235384615	24.12.2018	35 735 000,00	с НДС	19 654 250,00
2	назначение: Нежилое здание	2 этажа	2 364,2	50:50:002/0401:69	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 3	право собственности	Договор купли-продажи объекта недвижимости №1 от 17.12.2002г., заключили ЗАО НПЦ «КРЕМНЕ-ЛИТ» и ООО «Маг-Дизайн»	Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50-01/50-17/2002-667.01	25.12.2002	99/2018/235385083	24.12.2018	36 477 000,00	с НДС	20 062 350,00
3	назначение: Нежилое здание	3 этажа	1 067,6	50:50:002/0311:21	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 2, корп. 4	право собственности	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 50328000-14 от 08.06.2007., выдано Администрацией городского округа Железнодорожный Московской области	Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50-50-50/027/2007-064	27.09.2007	99/2018/235385828	24.12.2018	16 472 000,00	с НДС	9 059 600,00
4	Земельный участок, разрешение на использование по назначению: под производством холодильного и торгового	-	7 348,0	50:50:002/0401:48	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 3	право аренды	Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №1739 от 03.05.2005г	Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	50-50-50/028/2005-246	30.12.2005	99/2018/235386510	24.12.2018	22 171 000,00	НДС не облагается	12 194 050,00

Договор последующей ипотеки № 2/И-4845 от «08» февраля 2019 г.





# АНАЛОГИ

## Аналоги З/У

### Аналог 1

[https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.45\\_ga\\_promnaznacheniya\\_120440741](https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_120440741)

9

avito.ru/balashiha/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.45\_ga\_promnaznacheniya\_120440741


Все объявления в Балашихе / ... / Земельные участки / Купить / Промназначения

Назад Следующее

### Участок 1.45 га (промназначения)

96 000 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 13 января в 17:17



8 958 498-08-66

Написать сообщение

АН" Сидоров и Партнеры"  
Агентство  
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Сидоров Игорь

№ 1204407419, 6574 (+6)

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»  
Предоставление профессиональных услуг на рынке жилой и коммерческой недвижимости

99 объявлений агентства

Площадь: 145 сот.; Расстояние до города: в черте города

улица Белякова, дом 1 а  
Носовихинское шоссе [Показать карту](#)

Продается земельный участок, общей площадью 145 соток, без строений, в собственности. Категория - земли населенных пунктов, РВИ : для размещения складского комплекса. Коммуникации: газ, электричество (возможность подключения до 2 Мегаватт) , центральная канализация по границе. Земельный участок огорожен, асфальтированный подъезд, к участку подходит действующая железнодорожная ветка. Возможно продажа части земельного участка. Земельный участок граничит с участком Линде Газ Рус.







## Аналог 2

https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye\_uchastki/uchastok\_90\_sot.\_promnaznacheniya\_1861035625

avito.ru/balashiha/zemelnye\_uchastki/uchastok\_90\_sot.\_promnaznacheniya\_1861035625

### Участок 90 сот. (промназначения) 27 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Сегодня в 12:27



Площадь: **90 сот.**; Расстояние до города: **10 км**

Московская область, Балашиха, микрорайон Саввино, Пригородная ул.  
Носовихинское шоссе, 10 км [Показать карту](#)

Площадь земельного участка 8973 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - производственное предприятие. В класса опасности (вспомогательный вид использования - объект коммунального хозяйства)

Возможное разрешенное использование для данного участка:

- Земельные участки (территории) общего пользования 12.0;
- Коммунальное обслуживание 3.1;
- Объекты придорожного сервиса 4.9.1;
- Производственная деятельность 6.0;
- Недропользования 6.1;
- Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11;
- Тяжелая промышленность 6.2;
- Автомобилестроительная промышленность 6.2.1;
- Легкая промышленность 6.3;
- Фармацевтическая промышленность 6.3.1;
- Пищевая промышленность 6.4;
- Нефтехимическая промышленность 6.5;
- Строительная промышленность 6.6;
- Связь 6.8;
- Склады 6.9;
- Историко-культурная деятельность 9.3;

Земельный участок находится в долгосрочной аренде до 2065 года

Коммуникации: свет, вода, канализация, газ - рядом. Участок огорожен

Получен Градостроительный план земельного участка

8 958 615-05-86

Написать сообщение


Агентство недвижимости «Гарант плюс»  
Агентство  
На Авито с ноября 2010 🏆

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Гарант Плюс

№ 1861035625, ☎ 116 (+16)

Агентство недвижимости «Гарант плюс»  
Все операции с недвижимостью: купля-продажа, аренда, оформление недвижимости и подвод коммуникаций.



26 объявлений агентства

## Аналог 3

https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye\_uchastki/uchastok\_40\_sot.\_promnaznacheniya\_1502678387

avito.ru/balashiha/zemelnye\_uchastki/uchastok\_40\_sot.\_promnaznacheniya\_1502678387

### Участок 40 сот. (промназначения)

25 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 15 января в 12:11



Площадь: 40 сот.; Расстояние до города: 3 км

Московская область, Балашиха, микрорайон Никольско-Архангельский, ул. 8-я Линия  
Носовихинское шоссе, 3 км

[Показать карту](#)

Продается переуступка прав аренды, 49 лет, земельный участок, мкр. Никольско-Архангельский, ул. 8-я линия, 2 км от МКАД, общей площадью 40 соток, правильной формы. РВИ - для строительства и размещения складского комплекса, электричество 50 кВт, газоснабжение, водоснабжение по границе.

8 495 134-71-35

[Написать сообщение](#)

АН "Сидоров и Партнеры"  
Агентство  
На Авито с октября 2014

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Заремба Светлана

№ 1502678387, 2314 (+8)

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»

Предоставление профессиональных услуг на рынке жилой и коммерческой недвижимости



99 объявлений агентства

# АНАЛОГИ ЗДАНИЙ

## Аналог №4

[https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/poizvodstveno-skladskoe\\_pomeschenie\\_2050\\_m\\_1759147000](https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/poizvodstveno-skladskoe_pomeschenie_2050_m_1759147000)

avito.ru/balashiha/kommercheskaya\_nedvizhimost/poizvodstveno-skladskoe\_pomeschenie\_2050\_m\_1759147000

Производственно-складское помещение,  
2050 м<sup>2</sup>

85 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 14:19



Площадь: 2050 м<sup>2</sup>

Московская область, Балашиха, микрорайон Кучино, Почтовая ул. [Показать карту](#)

Продается производственно-складская база в г. Балашиха, мкр-н Железнодорожный, ул. Почтовая, в 6 км от МКАД. На земельном участке 0,95 га, находящийся в собственности, расположены 3 здания из сэндвич панелей: здание теплого ангара (150,4 кв.м.), производственное здание (448,7 кв.м.) и складской комплекс (1432,8 кв.м.). В складском комплексе установлены 2 уравнивательные платформы, наливные полы, 5 ворот, высота потолков 10,5 м. База находится в 300 метрах от Носовихинского шоссе, охрана, сделан асфальтированный подъезд. Коммуникации: свет (120 кВт), вода и канализация-центральные, ТУ на газ получены, зарегистрирован проект. Получено разрешение на строительство трех производственно-складских ангаров (810, 918 и 1026 кв.м.). Под данные здания отлиты фундаменты.

8 958 498-11-72

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Агентство недвижимости «Инком-Гарант»  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Маскина Михайловна

№ 1759147000. ☎ 2405 (+3)

Агентство недвижимости «Инком-Гарант»

Агентство недвижимости «Инком-Гарант» предлагает своим клиентам широкий спектр услуг по операциям с недвижимостью в Подмосковье.



55 объявлений агентства

## Аналог №5

[https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_skladskoe\\_pomeschenie\\_2328\\_m\\_185565211](https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2328_m_185565211)

avito.ru/schelkovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_skladskoe\_pomeschenie\_2328\_m\_185565211

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

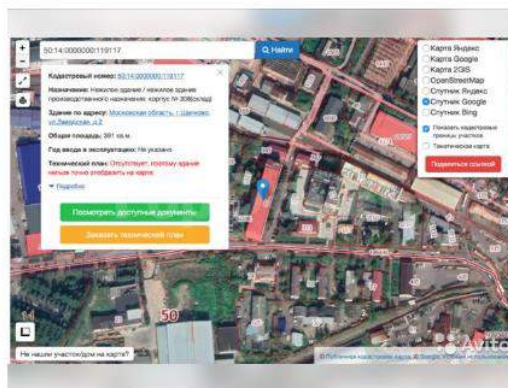
Коммерческая недвижимо... Поиск по объявлениям

Все объявления в Балашихе / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение

### Продам складское помещение, 2328 м<sup>2</sup>

57 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 21 января в 12:41



8 999 359-65-93

Написать сообщение

ГОРОДСКОЕ ОБМЕННОЕ БЮРО

Агентство

На Avito с ноября 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Джафарова Валентина Владиславовна

№ 185565211, ☎ 305 (+11)

ГОРОДСКОЕ ОБМЕННОЕ БЮРО

РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА В ГОРОДСКОМ ОБМЕННОМ БЮРО ВСЕГДА С ВЫГОДОЙ ДЛЯ КЛИЕНТОВ:



130 объявлений агентства

Площадь: 2328 м<sup>2</sup>

Россия, Московская область, городской округ Щёлково, Щёлково, Заводская улица, 2А, метро Щёлковская

Показать карту

Складской комплекс, в составе: 1) зем. участок 0,98 Га (в собственности); 2) капитальное строение - склад (корп. 164) 1840 кв.м. стены - кирпич, перекрытия ж/б плиты на несущих балках, установлены стеллажи, перегородки; 3) склад (корп. 308) 288 кв.м. (4 секции по 72 кв.м., кирпич, ж/б перекрытия); 4) офисное помещение 200 кв.м. (состоит из 20 блок-модулей), примыкающее к корп.308, 3 с/у, горячая вода, раздевалка, душевые. Оборудовано мебелью, компьютерами и пр.; 5) открытая площадка 700 кв.м. с дебаркадером и пандусом; 6) эл-во, вода (артезианская + техническая), канализация, теп. линии (12 ед.), интернет. Все функционирует - заезжай и работай без доп. затрат. По договоренности продадим погрузчики (Komatsu), автотранспорт (Hundai 78). Дополнительно: При необходимости участок позволяет еще разместить складское строение до 1500 кв.м.



# АНАЛОГИ ПОМЕЩЕНИЙ

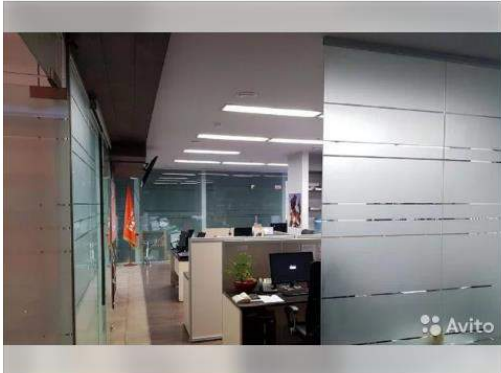
## Аналог №7

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_psn\\_pl\\_281\\_m2\\_pod\\_medtsentr\\_notariusa\\_1656482552](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_281_m2_pod_medtsentr_notariusa_1656482552)

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodazha\_psn\_pl\_281\_m2\_pod\_medtsentr\_notariusa\_1656482552

**Продажа ПСН пл. 281. м2 под медцентр, нотариуса** 37 900 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 23 декабря 2019



8 495 138-73-52


Написать сообщение

**Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника**  
Агентство  
На Авито с января 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Диана

№ 1656482552, © 2019 (+3)



Площадь: 281 м²


Россия, Москва, Мироновская ул, д 25  
● Семеновская, 1 км ● Измайлово, 700 м ● Партизанская, 1 км [Показать карту](#)

**Лот №233487 Без Комиссии от Собственника!** Продажа помещения свободного назначения (ПСН) пл. 281. м2 под медцентр, нотариуса, турфирму, офис, салон красоты, парикмахерскую, шоурум, м. Семеновская в жилом доме в ВАО.

Предлагается в продажу помещение, свободного назначения площадью 281 м2 на втором этаже, смешанная планировка, с/у, вентиляция, кондиционирование, телефон, интернет, на первой линии домов. Готовый арендный бизнес с арендаторами. Удаленность от метро Семеновская пятнадцать минут пешком.

☎ Конт. лицо: Диана , доб. 114, ЛОТ №233487

**Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника**  
Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.



1486 объявлений агентства

## Аналог №8

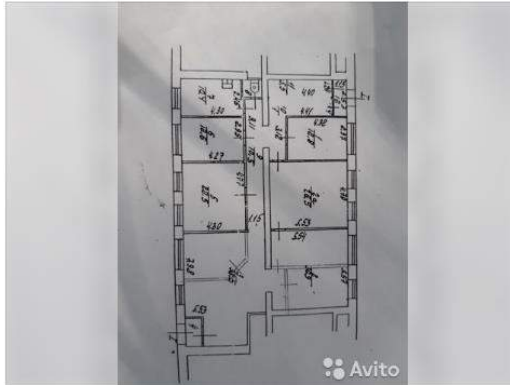
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniy\\_a\\_184\\_m\\_1784102381](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_184_m_1784102381)

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_184\_m\_1784102381

Помещение свободного назначения, 184 м<sup>2</sup>

18 500 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 8 января в 17:31



8 903 664-20-03

Евгения

Частное лицо  
На Авито с октября 2015  
Завершено 6 объявлений



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1784102381, ☎ 1720 (+4)



Площадь: 184 м<sup>2</sup>

Москва, Открытое ш., 2к9А

● Бульвар Рокоссовского, 1 км ● Черкизовская, 1 км  
● Локомотив, 1,1 км

[Показать карту >](#)

Помещение находится на 1 этаже пятиэтажного кирпичного жилого дома. Есть 2 отдельных входа: с улицы и со двора, большая бесплатная парковка. Есть 2 санузла и кухня (три стояка с горячей и холодной водой), канализация, центральное отопление, 25 кВт, телефонные линии и интернет. В настоящее время используется собственником под офис, но может быть перепрофилировано в соответствии с потребностями Вашего бизнеса. Идеально подходит под медицинский центр, детский развивающий центр, мини-отель, отделение банка и пр. Возможна рассрочка платежа на 12-18 месяцев.



## Аналог №9


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_422\\_m2\\_1768882070](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_422_m2_1768882070)

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_422\_m2\_1768882070

### Офисное помещение 422 м2

45 712 728 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 21 января в 03:12



8 499 490-08-13

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

OFFICES WORLD  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Екатерина

№ 1768882070, 457 (+4)

OFFICES WORLD  
Только собственники - комиссии нет!

2195 объявлений агентства

Площадь: 422 м²; Класс здания: b

Россия, Москва, Мировая ул. 25, Измайлово  
Семеновская, 1 км | Измайлово, 700 м | Партизанская, 1 км | Показать карту

Телефония - Коммерческий провайдер; Интернет - Коммерческий провайдер; Этаж - 1; Этажность - 13; НДС - Не включен; Договор - Продажа имущества юр лица; Налоговая - 19; Парковка - Подземная, На продажу предлагается офисное помещение бизнес-центра. Шаговая доступность от метро Семеновская и Партизанская, Измайлово. Рядом расположен Измайловский парк. Такие крупные транспортные автомагистрали, как улица Стрмынка, Большая Черкизовская улица, Щелковское шоссе, расположены вблизи бизнес-центра. Бизнес центр относится к зданиям класса В+ с отлаженной системой безопасности и инженерных коммуникаций. Здание оборудовано новейшими системами кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией. Есть система оповещения о пожаре. Выделен электр. мощность 100 Вт/м². Скорость передачи данных до 1 Гбит/сек. Имеется цифровое телевидение и IP-телефония. В БЦ круглосуточная охрана, система видеонаблюдения, контроль доступа по электромагнитным картам. Лифты 4. Для удобства арендаторов и их гостей на цокольном этаже объекта имеется подземный паркинг. Для сотрудников делового комплекса в здании бизнес-центра имеется кафе и ресторан – проводить деловые встречи различного уровня можно, не покидая бизнес-центра. Инфраструктура здания: бар, столовая, медицинский центр, кафе, салон красоты, магазин, ресторан, цветочный магазин.

## Аналог №10

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_82.4\\_kv.m\\_ot\\_so\\_bstvennika\\_1774274273](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_82.4_kv.m_ot_so_bstvennika_1774274273)

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_82.4\_kv.m\_ot\_sobstvennika\_1774274273

### Офисное помещение 82.4 кв.м от собственника

78 967 ₽ в месяц  
залог 78 967 ₽, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку 21 января в 17:33



Площадь: 82.4 м²; Класс здания: b

Москва, ул. Краснобогатырская, д. 42, стр. 1

- Бульвар Рокоссовского, 2,2 км
- Белокаменная, 2,4 км
- Преображенская площадь, 1,5 км

[Показать карту](#)

Сдается от собственника офисное помещение в БЦ класса В «Краснобогатырская 42».

#### Характеристики:

БЦ работает: 7...23

Условия договора: 11 мес. предоплата за первый и последний месяц

Состояние: На территории БЦ

Находится на: 3 этаж

Услуги интернета: МГТС

Налогообложение: Работаем с НДС

Пропусной режим: Для арендаторов по документу, для клиентов по документу

Входит в ставку: коммунальные услуги

Помещение: светлое помещение, без мебели

Для организации просмотра помещений, а также для получения консультации по условиям аренды, позвоните нам. Для вас наши услуги абсолютно **БЕСПЛАТНЫ**, их оплачивают бизнес-центры. Договор аренды вы заключаете напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей.

8 495 997-05-76

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Biz-sen

Агентство

Подписаться на продавца

№ 1774274273, 1479 (+6)

Biz-sen

Аренда офисов и офисных помещений в бизнес центрах Москвы от собственников.



1755 объявлений агентства

## Аналог №11

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_ofisnogo\\_pomescheniya\\_1823829128](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnogo_pomescheniya_1823829128)

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_ofisnogo\_pomescheniya\_1823829128

### Аренда офисного помещения

Добавить в избранное Добавить закладку 31 января в 10:35

117 000 Р в месяц  
без залога


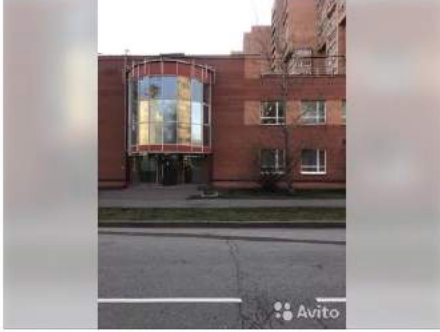
8 919 962-24-26

**Владимир**  
Арендодатель  
на Avito с июля 2016

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1823829128, +7 1020 (+6)



Площадь: 133,7 м<sup>2</sup> | Класс здания: B

Москва, 3-я ул. Бульварная, 4  
• Семеновская, 2,1 км • Электрозводская, 2 км  
• Преображенская площадь, 700 м [Показать карту](#)

Сдается в аренду офисное помещение в административном здании класса B, 1 этаж, 133,7 кв. м., 10 комнат, стандартная офисная отделка, планировка кабинетная, собственный санузел, кондиционирование, круглосуточная охрана, парковка бесплатная, наземная. Инфраструктура: кафе, банк, медицинский центр. Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачиваются по факту потребления. В подземном паркинге этого здания есть машиноместо, стоимость аренды - 10 000 руб/месяц плюс НДС.

## Аналог №12

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_1857477360](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_1857477360)

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_1857477360

Объявления Магазины Бизнес Помощь

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимо... Поиск по объявлениям Москва и Московская


Все объявления / ... / Снять / Помещение свободного назначения

### Сдам

Назад Следующее →

170 000 Р в месяц  
залог 170 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 28 января в 14:40



8 915 022-99-99

**Администратор**  
Арендодатель  
На Avito с июня 2018  
Завершено 3 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1857477360, 182 (+4)

Площадь: 185 м²

Москва, Коптевский пер., 2Ас9  
• Сокольники, 1,4 км • Электровзаводская, 2 км  
• Преображенская площадь, 1,4 км [Показать карту](#)

Сдам помещение 185 кв метров на первом этаже трёхэтажного здания. Есть отопление, санузел, охраняемая территория, отдельный вход, парковка.



**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013 г.

Дата включения в реестр членов

№379

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа

Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан  
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства **06.03.2019 г.**



**А.В. Лебедев**

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007842-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 8491R /776/00055/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00055/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Решетников Александр Геннадьевич  
Местонахождение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Дуванский Бульвар, д.17/1,  
кв. 54  
ИНН 027806343834

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000 (пять миллионов ) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** по настоящему полису франшиза не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019 г. и действует по «09» июля 2020 г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
Начальник отдела  
корпоративных продаж  
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»

М.П. /Т.М. Архипова/

«05» июля 2019г.

**Страхователь:**

/А.Г. Решетников/

«05» июля 2019г.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 8491R /776/00052/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R /776/00052/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»**  
Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д.6  
ИНН 0278095076

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

**Франшиза:** По настоящему Полису франшиза не устанавливается  
**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019 г. и действует по «09» июля 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
Акционерное общество «АльфаСтрахование»

МП \_\_\_\_\_ / А.Р.Абдуллин /  
Руководителя блока корпоративных продаж  
«05» июля 2019г.



**Страхователь:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Ребус»

МП \_\_\_\_\_ / Д.А. Шакиров /  
«05» июля 2019г.

