Отчет № О-147/08-22

об оценке объекта оценки:

«Недвижимое имущество в соответствии с договором залога по состоянию на 24 августа 2021 года, заключенного между ПАО Сбербанк и ООО «АртСтрой», залоговая стоимость имущества 1 115 321 200,00 рублей»

№ отчета: О-147/08-22

Дата составления отчета: 17.08.2022

Дата оценки: 22.07.2022

Исполнитель: ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ»

Заказчик: ПАО Сбербанк

г. Санкт-Петербург, 2022 год


НОБЕЛЬ
АУДИТ

НОБЕЛЬ АУДИТ

Аудит • Консалтинг • Оценка

Заместителю директора управления
сопровождения процедур банкротств и
исполнительных производств Московского
банка ПАО Сбербанк

Г-ну А.Е. Чернеру

Уважаемый Александр Евгеньевич!

В соответствии с Договором проведение оценки имущества №О-147/08-22 от 29.07.2022 ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» произведены работы по определению рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки.

Дата оценки – 22.07.2022.

Объект оценки – Недвижимое имущество в соответствии с договором залога по состоянию на 24 августа 2021 года, заключенного между ПАО Сбербанк и ООО «АртСтрой», залоговая стоимость имущества 1 115 321 200,00 рублей (с учетом того, что один из переданных в залог объектов, а именно земельный участок с кадастровым номером 50:21:0040112:497 был размежеван на 5 земельных участков, два из которых, а именно земельные участки с кад. № 50:21:0040112:12577 общей площадью 26 820 кв.м. и кад. № 50:21:0040112:12578 общей площадью 22 316 кв.м. остались в залоге у Банка, а также с учетом того, что в отношении 6 объектов, переданных в залог Банку по Договору залога, отсутствует запись в ЕГРН о залоге в пользу Банка).

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки – Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки с НДС и без НДС для принятия управленческих решений в рамках урегулирования проблемной задолженности ООО «АртСтрой».

Рыночная стоимость определена исходя из срока экспозиции 360 дней (12 месяцев), ликвидационная – исходя из срока экспозиции 270 дней (9 месяцев).

Проведенные исследования и анализ с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета, позволяют сделать вывод о том, что стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

Таблица 1 – Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Ликвидационная стоимость (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	221 810 000,00	36 968 333,33	184 841 666,67	152 560 000,00	25 426 666,67	127 133 333,33
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	52 520 000,00	8 753 333,33	43 766 666,67	36 120 000,00	6 020 000,00	30 100 000,00
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м.,	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Ликвидационная стоимость (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9						
3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	123 100 000,00*	20 516 666,67	102 583 333,33	84 670 000,00	14 111 666,67	70 558 333,33
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	160 890 000,00*	26 815 000,00	134 075 000,00	110 660 000,00	18 443 333,33	92 216 666,67
4	Доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
5	Доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
6	Доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
7	Доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
8	Доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	900 000,00	150 000,00	750 000,00	620 000,00	103 333,33	516 666,67
9	Доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область,	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Ликвидационная стоимость (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
	Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное						
10	Доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 22, строение 3	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
	Итого:	**559 220 000,00**	**93 203 333,33**	**466 016 666,67**	**384 630 000,00**	**64 105 000,00**	**320 525 000,00**

** Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость (далее – НДС) операции по реализации земельных участков (долей в них). В свою очередь согласно пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения НДС признаются операции по передаче имущественных прав. Соответственно при совершении операций по реализации прав аренды земельных участков (имущественное право), возникает объект налогообложения НДС.*

Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого имущества представлены в «Отчете об оценке объекта оценки №О-147/08-22» (далее по тексту – «Отчет»). Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

При возникновении вопросов по предоставленному Отчету, мы готовы в любое удобное для Вас время предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» Н.П. Канахина

Оглавление

Оглавление 6

1. Общие сведения 8

1.1. Задание на оценку 8
1.1.1 Объект оценки 8
1.1.2 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки 9
1.1.3 Цель оценки 9
1.1.4 Предполагаемое использование результатов оценки 9
1.1.5 Вид определяемой стоимости 9
1.1.6 Дата оценки 10
1.1.7 Допущения, на которых должна основываться оценка 10
1.2. Основные факты и выводы 10
1.2.1. Основание для проведения оценки объекта оценки 10
1.2.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 10
1.2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 11
1.2.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 12
1.2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 13
1.3. Применяемые стандарты оценки 13
1.4. Дата составления и порядковый номер Отчета 14
1.5. Сведения о Заказчике оценки 14
1.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике, подписавшем Отчет 14
1.7. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключили трудовой договор 15
1.8. Основные термины и определения 15

2. Ограничивающие условия и обстоятельства, существенные предположения и допущения 17

2.1. Общие ограничивающие условия и обстоятельства 17
2.2. Частные предположения и допущения 18

3. Процедура оценки рыночной стоимости 21

3.1. Основные этапы процесса оценки 21
3.2. Описание общепринятых подходов к оценке имущества 22
3.3. Описание общепринятых методов оценки земельных участков 23

4. Описание объекта оценки 25

5. Анализ рынка 38

5.1. Описание общеэкономической ситуации 38
5.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации 38
5.1.2. Информация о социально-экономическом развитии Московской области за январь - май 2022 года 46
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 47
5.3. Земельный рынок Московской области 49
5.4. Обзор коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 1-го полугодия 2022 года 65
5.5. Основные выводы 77

6. Анализ наиболее эффективного использования имущества 78

6.1. Общие положения 78
6.2. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества 78

6.2.1. Анализ НЭИ условно свободного земельного участка 78
6.2.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой 79

7. Определение рыночной стоимости объекта оценки 80

7.1. Общие положения 80
7.2. Обоснование применяемых подходов к оценке 80
7.3. Расчет рыночных ставок аренды (справочно) 81
7.4. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок 92
7.4.1. Общие положения 92
7.4.2. Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок 93
7.4.3. Определение ставки дисконтирования и ставки капитализации 105
7.4.4. Определение рыночной арендной платы 108
7.4.5. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка 108
7.5. Расчет доходным подходом 111
7.5.1. Общие положения 111
7.5.2. Определение прогнозного периода и единиц измерения денежного потока 112
7.5.3. Определение потенциального и действительного валового дохода 112
7.5.4. Определение операционных расходов 116
7.5.5. Определение чистого операционного дохода 119
7.5.6. Определение ставки дисконтирования 119
7.5.7. Дисконтирование спрогнозированного денежного потока 119
7.5.8. Определение стоимости реверсии 120
7.6. Согласование результатов и заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки 123

8. Расчет ликвидационной стоимости недвижимого имущества 127

8.1. Общие положения 127
8.2. Факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов недвижимого имущества 127
8.3. Определение ликвидационной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества 128
8.4. Итоговое суждение о ликвидационной стоимости оцениваемого имущества 131

9. Итоговое суждение о рыночной стоимости объекта оценки 134

10. Сведения об Оценщиках и сертификат качества оценки 136

11. Перечень использованных в работе нормативных документов и источников информации 137

12. Приложения 138

12.1. Задание на оценку 138
12.2. Источники рыночной информации 145
12.3. Копии документов Оценщика и Исполнителя 182
12.4. Копии документов, предоставленных Заказчиком 188

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

1.1.1 Объект оценки

Объект оценки – Недвижимое имущество в соответствии с договором залога по состоянию на 24 августа 2021 года, заключенного между ПАО Сбербанк и ООО «АртСтрой», залоговая стоимость имущества 1 115 321 200,00 рублей (с учетом того, что один из переданных в залог объектов, а именно земельный участок с кадастровым номером 50:21:0040112:497 был размежеван на 5 земельных участков, два из которых, а именно земельные участки с кад. № 50:21:0040112:12577 общей площадью 26 820 кв.м. и кад. № 50:21:0040112:12578 общей площадью 22 316 кв.м. остались в залоге у Банка, а также с учетом того, что в отношении 6 объектов, переданных в залог Банку по Договору залога, отсутствует запись в ЕГРН о залоге в пользу Банка).

Согласно заданию на оценку необходимо определить стоимость позиций оцениваемого имущества с порядковыми номерами 1, 2, 3.1, 3.2, 8. Далее по тексту отчета сохраняется сквозная нумерация объектов оценки.

Таблица 2 – Состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Запись в едином государственном реестре недвижимости, подтверждающая право собственности/аренды/доли в праве	Комментарии
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	50:21:0040112:8921	Собственность, № 50:21:0040112:8921-50/028/2017-2 от 15.12.2017 г.	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	50:21:0040112:8922	Собственность, № 50:21:0040112:8922-50/028/2017-2 от 15.12.2017 г.	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9	50:21:0040112:497	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12577-50/143/2021-7 от 14.04.2008 г. на срок: 49 лет	Указанный земельный участок был размежеван собственником, были образованы следующие земельные участки: 50:21:0040112:12581, 50:21:0040112:12578, 50:21:0040112:12580, 50:21:0040112:12577, 50:21:0040112:12579; На вновь образованные земельные участки в силу закона сохраняется ипотека Банка, что подтверждается выписками из ЕГРН
3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	50:21:0040112:12577	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12577-50/143/2021-7 от 18.03.2021 г.	Ипотека в пользу Банка зарегистрирована
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	50:21:0040112:12578	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12578-50/143/2021-9 от 18.03.2021 г. сроком на 49 лет	Ипотека в пользу Банка зарегистрирована
4	доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8876	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8876-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
5	доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	50:21:0040112:8890	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8890-50/021/2018-6 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
6	доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8878	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8878-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Запись в едином государственном реестре недвижимости, подтверждающая право собственности/аренды/доли в праве	Комментарии
7	доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8873	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8873-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись В ЕГРН об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
8	доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	50:21:0040112:8879	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована
9	доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8874	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8874-50/021/2018-6 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
10	доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м.,	50:21:0040112:8875	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8875-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Стороны согласовали следующий Перечень документов и информации, которую Заказчик должен передать Исполнителю для исполнения обязательств по Договору:

Таблица 3 – Документы предоставленные Заказчиком

№ п/п	Наименование документа/содержание информации	Способ оформления документов, состав и способ передачи информации
1	Выписки из ЕГРН	Скан-копия, передача по электронной почте.
2	Кредитно-обеспечительная документация	Скан-копия, передача по электронной почте.
3	Схема ТЦ	Скан-копия, передача по электронной почте.
4	Справка о арендных потоках	Скан-копия, передача по электронной почте.

1.1.2 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Права собственности (право аренды земельных участков) принадлежащее ООО «АртСтрой»[1], без учета каких-либо ограничений (обременений).

1.1.3 Цель оценки

Цель оценки заключается в определении рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки с НДС и без НДС.

1.1.4 Предполагаемое использование результатов оценки

Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений в рамках урегулирования проблемной задолженности ООО «АртСтрой».

1.1.5 Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, под которой понимается 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.

[1] ОГРН 1077759058838 от 14 августа 2007 г., ИНН 7726574417.

Ликвидационная стоимость представляет собой расчетную величину, отражающую наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Ликвидационную стоимость необходимо рассчитать в соответствии с одной из официально опубликованных методик определения ликвидационной стоимости. При этом принимаются во внимания проверяемые ссылки на методики, рекомендованные СРО, публикации в официальных изданиях СРО, публикации в изданиях ВУЗов, публикации материалов конференций/семинаров и т.д.

При расчете ликвидационной стоимости необходимо использовать:

- срок рыночной экспозиции (срок реализации при вынужденной продаже), не превышающий 270 дней;
- типичный/разумно долгий срок экспозиции - должен определяться индивидуально по каждому объекту оценки исходя из его ликвидности.

1.1.6 Дата оценки

Оценка проводится по состоянию на 22.07.2022.

1.1.7 Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства

1.2. Основные факты и выводы

1.2.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Договором проведение оценки имущества №О-147/08-22 от 29.07.2022, заключенный между ПАО Сбербанк (далее по тексту – Заказчик) с одной стороны, и ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» (далее по тексту – Исполнитель) – с другой.

1.2.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Подробное описание оцениваемого имущества представлено далее по тексту отчета, см. Раздел 4.

Таблица 4 – Состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Запись в едином государственном реестре недвижимости, подтверждающая право собственности/аренды/доли в праве	Комментарии
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	50:21:0040112:8921	Собственность, № 50:21:0040112:8921-50/028/2017-2 от 15.12.2017 г.	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	50:21:0040112:8922	Собственность, № 50:21:0040112:8922-50/028/2017-2 от 15.12.2017 г.	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9	50:21:0040112:497	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12577-50/143/2021-7 от 14.04.2008 г. на срок: 49 лет	Указанный земельный участок был размежеван собственником, были образованы следующие земельные участки: 50:21:0040112:12581, 50:21:0040112:12578, 50:21:0040112:12580, 50:21:0040112:12577, 50:21:0040112:12579; На вновь образованные земельные

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Запись в едином государственном реестре недвижимости, подтверждающая право собственности/аренды/доли в праве	Комментарии
				участки в силу закона сохраняется ипотека Банка, что подтверждается выписками из ЕГРН
3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	50:21:0040112:12577	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12577-50/143/2021-7 от 18.03.2021 г.	Ипотека в пользу Банка зарегистрирована
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	50:21:0040112:12578	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12578-50/143/2021-9 от 18.03.2021 г. сроком на 49 лет	Ипотека в пользу Банка зарегистрирована
4	доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8876	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8876-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
5	доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	50:21:0040112:8890	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8890-50/021/2018-6 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
6	доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8878	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8878-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
7	доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8873	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8873-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись В ЕГРН об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
8	доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	50:21:0040112:8879	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована
9	доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8874	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8874-50/021/2018-6 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
10	доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м.,	50:21:0040112:8875	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8875-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»

1.2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки объекта оценки, был использован один подход – доходный, таким образом проведение процедуры согласования результатов не требуется. Рыночная стоимость объекта оценки принимается равной стоимости, определенной используемым подходом к оценке с учетом округления выполненного по математическим правилам.

Таблица 5 – Результаты оценки по подходам

Подход	Расчетная стоимость, руб. с НДС	Вклад, %	Вклад, руб.
Затратный подход	Не применялся	0,00%	0
Сравнительный подход	Не применялся	0,00%	0
Доходный подход	559 224 331	100,00%	559 224 331
Согласованная стоимость	**559 224 331**	**100,0%**	**559 224 331**
Расчетная стоимость земельного участка, руб.			283 998 908
Расчетная стоимость здания без учета земельного участка, руб.			275 225 422

1.2.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 6 – Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Ликвидационная стоимость (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	221 810 000,00	36 968 333,33	184 841 666,67	152 560 000,00	25 426 666,67	127 133 333,33
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	52 520 000,00	8 753 333,33	43 766 666,67	36 120 000,00	6 020 000,00	30 100 000,00
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	123 100 000,00*	20 516 666,67	102 583 333,33	84 670 000,00	14 111 666,67	70 558 333,33
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	160 890 000,00*	26 815 000,00	134 075 000,00	110 660 000,00	18 443 333,33	92 216 666,67
4	Доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
5	Доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
6	Доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Ликвидационная стоимость (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
7	Доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
8	Доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	900 000,00	150 000,00	750 000,00	620 000,00	103 333,33	516 666,67
9	Доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
10	Доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 22, строение 3	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
	Итого:	**559 220 000,00**	**93 203 333,33**	**466 016 666,67**	**384 630 000,00**	**64 105 000,00**	**320 525 000,00**

1.2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 ФЗ-135, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.

Результаты оценки могут быть использованы только в указанных в Отчете об оценке целях.

1.3. Применяемые стандарты оценки

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Перечень стандартов оценки в соответствии, с которыми проведены оценочные работы приведены ниже:

- Федеральный стандарт оценки:
  - «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297;
  - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;

- «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611;
- «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 №721.

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, подписавший настоящий отчет.
- Правила деловой и профессиональной этики саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, подписавший настоящий отчет.

Вышеперечисленные стандарты оценки применяются в редакциях действующей по состоянию на дату оценки. В тех случаях, когда в вышеназванных нормативных актах отсутствует база для определения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются прочие нормативные акты, на которые имеются ссылки в соответствующих разделах Отчета.

1.4. Дата составления и порядковый номер Отчета

Дата составления отчета: 17.08.2022.

Порядковый номер отчета: О-147/08-22.

1.5. Сведения о Заказчике оценки

ПАО Сбербанк, Московский банк ПАО Сбербанк

Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19

Почтовый адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19,

ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 773643001

1.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике, подписавшем Отчет

Таблица 7 – Сведения об Исполнителе и Оценщике, подписавшем Отчет

Наименование	Данные
Сведения об Исполнителе (юридическом лице), с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «НОБЕЛЬ-АУДИТ»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ»
Представитель юридического лица	Генеральный директор: Канахина Наталия Павловна
ОГРН / ИНН / КПП	ОГРН 1037825037337, дата присвоения ОГРН: 22.04.2003 ИНН 7811136862, КПП 780601001
Адрес (местонахождение)	195196, Санкт-Петербург, ул. Таллинская д. 16, лит. А пом. ком.6-Н, №33
Контактные данные	тел. +7 (812) 718-67-71
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Договор страхования: № 78885/776/500501/21. Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страхователь: ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ». Страховая сумма: 100 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 27.10.2021 по 26.10.2022.
Сведения о саморегулируемой организации, членами которой являются Оценщики, работающие в штате Исполнителя	
Полное наименование саморегулируемой организации (СРО)	Ассоциация Саморегулируемая Организация Оценщиков «СОЮЗ»
Сокращенное наименование СРО	СРО «СОЮЗ»

Наименование	Данные
Сведения из единого государственного реестра СРО	Дата включения: 08.08.2007. Присвоенный регистрационный номер: № 0004.
Контактные данные СРО	Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10 Телефон: 8 (495) 969-13-00, 8 (800) 511-25-78 Интернет-сайт: https://srosoyz.ru
Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора с Исполнителем, непосредственно выполнившем данный отчет	
Фамилия, имя, отчество Оценщиков	**Калошин Данила Александрович**
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщиков	тел. +7 (812) 718-67-71 195196, Санкт-Петербург, ул. Таллинская д. 16, лит. А пом. ком.6-Н, №33 Эл. почта: kaloshindanila@gmail.com
Членство в СРО	Оценщик включен в реестр членов СРО «СОЮЗ» 31.07.2019, регистрационный № 1351.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Имеет диплом о профессиональной переподготовке в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Хабаровская государственная академия экономики и права» по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный №О-0005-15, дата выдачи 30.06.2015, серия и номер диплома ПП №003681. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023018-1 от 25.06.2021, со сроком действия до 25.06.2024. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 019628-2 от 20.05.2021, со сроком действия до 20.05.2024.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщиков	Договор страхования: №78885/776/500004/22 Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Страхователь: Калошин Данила Александрович Страховая сумма: 10 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 20.04.2022 по 19.04.2023
Стаж работы в оценочной деятельности	с 11.03.2011
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	
Наименование, квалификация и степень участия	Организации и специалисты к проведению оценки объекта оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.7. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключили трудовой договор[2]

Требование о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключили трудовой договор, в рамках настоящей работы соблюдены.

1.8. Основные термины и определения

Применяемые в настоящем Отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998, а также используемым Федеральным Стандартами Оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, № 298 от 20.05.2015, № 299 от 20.05.2015:

Оценка стоимости – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих формирование обоснованного заключения о величине стоимости объекта. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей, и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данную полезность (расстаться с ней) за уместную (по их представлениям) сумму денег. Методы и технологии оценки фиксируются в форме тех или иных Стандартов оценки.

[2] Статья 16 Федерального Закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

Рыночная стоимость – 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, т.е. когда:

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

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

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Методом оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2. Ограничивающие условия и обстоятельства, существенные предположения и допущения

2.1. Общие ограничивающие условия и обстоятельства

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

2. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.

3. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, установленных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимся Оценщиком.

4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих лиц к оценщику и/или Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика и/или Исполнителя.

5. От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. Оценщик не принимает на себя ответственности за надежность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчёте, в письменной или устной форме и независимо от того, подтверждена ли она документально. Оценщик исходит из того, что такая информация является достоверной, если она не противоречит его профессиональному опыту.

7. Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемого права, но ссылается на документы (источники информации), которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.

8. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки, если таковые не должны были быть им предвидены в процессе выполнения работ.

9. Количество значащих цифр в промежуточных результатах не должно вводить получателя Отчета в заблуждение относительно точности соответствующих чисел — они не округлены лишь для того, чтобы избежать «наращения» ошибки итогового результата. Именно он будет округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных.

10. Обстоятельства, препятствующие проведению оценки, согласно действующему законодательству, отсутствуют.

11. Первичная информация об объектах-аналогах, включенная в Отчете в виде копий Интернет-страниц, может иметь некоторые расхождения со сведениями, использованными при оценке, т. к. она была скорректирована, уточнена или дополнена после телефонного интервьюирования соответствующих продавцов или агентов в части характеристик и цен предложений. При оценке учитывается информация, скорректированная по результатам телефонных интервью.

2.2. Частные предположения и допущения

1. Стоимость объекта оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку.

2. Оценщик не проводит экспертизу (проверку соответствия) представленного к оценке имущества на предмет соответствия требованиям соответствующей технической документации. Оценщик исходит из предположения о том, что оцениваемое имущество соответствует всем нормативным требованиям, отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, которые могут или могли бы существенно отразиться на конечном результате оценки.

3. В Отчете не требуется приводить интервал / диапазон рыночной стоимости объекта оценки. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

4. Оценка производится в условиях ограниченного объем документации и информации по объектам оценки находящейся в распоряжении Заказчика, в том числе техническая документация, актуальные реестры арендаторов и копии договоров аренды. Количественные и качественные характеристики объектов оценки принимается на основании доступной Оценщику информации и дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.

Дополнительная информация по объектам оценки используемая в расчете была получена в период проведения работ по оценке по каналам электронной связи от представителя Заказчика: Саранча (Белышева) Валентина, Главный юрисконсульт отдела сопровождения банкротств ЮЛ Управления сопровождения процедур банкротств и исполнительных производств Московского банка ПАО Сбербанк, тел. +7(495) 970-02-32, E-mail: Belysheva.V.V@sberbank.ru.

5. Дата подписания договора, являющегося основанием для проведения работ по оценке 29.07.2022, дата оценки 22.07.2022. Согласно заданию на оценку осмотр оцениваемого имущества проводится Оценщиком, учитывая разрыв в дате оценки и дате подписания договора на оценку осмотр оцениваемого имущества был выполнен по состоянию на 01.08.2022 Специалистом ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» Федоровой Алиной Николаевной (сот. тел. 8-911-120-33-19) в присутствии представителя ПАО Сбербанк – Саранча Валентина Вячеславовна (сот. тел. 8-912-727-44-62), представитель собственника не присутствовал на осмотре. Оценщик исходит из допущения, что оцениваемое имущество не претерпевало количественных и качественных изменений в период с 22.07.2022 по 01.08.2022.

6. Анализ рыночных источников информации в базе объявлений об аренде и продаже недвижимости в Московской области – ЦИАН (https://cian.ru/) показал, что ввиду специфики алгоритмов базы дата публикации объявления, для повышения просматриваемости и поднятия в выдаче по поисковому запросу не является статичной Актуальность ценовых предложений на дату оценки уточнялась у продавцов. В рамках данного отчета на основании имеющейся рыночной информации все предложения о продаже рассматриваются как актуальные на дату оценки.

7. Согласно заданию на оценку необходимо определить стоимость позиций оцениваемого имущества с порядковыми номерами 1, 2, 3.1, 3.2, 8, остальные позиции оцениваемого имущества ввиду отсутствия записей в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» исключаются из оценки:

Таблица 8 – Состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Причины исключения из оценки
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	Оценивается
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	Оценивается
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9	Указанный земельный участок был размежеван собственником, были образованы следующие земельные участки: 50:21:0040112:12581, 50:21:0040112:12578, 50:21:0040112:12580, 50:21:0040112:12577, 50:21:0040112:12579; На вновь образованные земельные участки в силу закона сохраняется ипотека Банка, что подтверждается выписками из ЕГРН

№ п/п	Наименование	Причины исключения из оценки
3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	Оценивается
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	Оценивается
4	доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
5	доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	Отсутствует запись в ЕГРН об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
6	доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
7	доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Отсутствует запись В ЕГРН об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
8	доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	Оценивается
9	доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
10	доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м.,	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»

8. Описание объектов оценки выполняется только для оцениваемых объектов.

9. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки (для принятия управленческих решений в рамках урегулирования проблемной задолженности ООО «АртСтрой») стоимость объекта оценки определяется без учета каких-либо ограничений (обременений) оцениваемых прав.

10. Заказчиком в распоряжение оценщика предоставлен реестр арендаторов по состоянию на 24.08.2021, актуальный реестр арендаторов отсутствует в распоряжении Заказчика и не может быть предоставлен оценщику. В рамках данного отчета оценщик исходит из допущения о сохранении уровня загрузки объекта оценки по состоянию на дату оценки на уровне загрузки на 24.08.2021. При этом в предоставленном реестре арендаторов согласно информации Заказчика, учитывается предоставление скидок арендаторам ввиду COVID-ых ограничений.

Дата подписания договора, являющегося основанием для проведения работ по оценке 29.07.2022, дата оценки 22.07.2022. Согласно заданию на оценку осмотр оцениваемого имущества проводится Оценщиком, учитывая разрыв в дате оценки и дате подписания договора на оценку осмотр оцениваемого имущества был выполнен по состоянию на 01.08.2022 Специалистом ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» Федоровой Алиной Николаевной (тел. 8-911-120-33-19) в присутствии представителя ПАО Сбербанк – Саранча Валентина Вячеславовна (сот. тел. 8-912-727-44-62), представитель собственника не присутствовал на осмотре. Оценщик исходит из допущения, что оцениваемое имущество не претерпевало количественных и качественных изменений в период с 22.07.2022 по 01.08.2022. В ходе проведения осмотра было установлено фактические наличие арендаторов по более чем 50% перечня реестра основных арендаторов по состоянию на 24.08.2021.

В ходе анализа рынка оценщиком был проведен анализ соответствия ставок аренды из реестра по состоянию на 24.08.2021 и рыночных ставок аренды по состоянию на дату оценки.

В ходе анализа рынка по данным Обзора коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 1-го полугодия 2022 года[3] установлено, что диапазон рыночных ставок аренды торгового назначения в экономической зоне не более 10 км от МКАД в южном направлении находится в диапазоне от 4500 до 63700 руб./кв.м./год с НДС или от 313 до 4424 руб./кв.м./мес. без НДС:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, 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	4 500	18 000	**12 500**	7 000	65 900	**19 400**	8 100	39 600	**15 600**	2 400	10 500	**7 300**
	Северо-восток	до ≈10 км	4 800	18 800	**11 100**	4 800	65 500	**17 600**	4 200	36 100	**15 500**	2 600	10 800	**6 500**
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 200	**10 800**	5 400	60 000	**17 700**	4 000	39 800	**15 600**	2 200	10 800	**6 300**
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	**12 000**	5 600	54 900	**19 100**	5 300	42 800	**17 500**	2 800	10 000	**6 000**
	Юг	до ≈10 км	4 500	20 000	**12 500**	4 500	63 700	**20 500**	4 500	33 400	**16 200**	3 000	12 000	**6 700**
	Юго-запад	до ≈15 км	4 800	36 000	**16 200**	7 700	72 000	**24 600**	6 600	44 200	**20 700**	2 800	13 200	**7 700**
	Запад	до ≈10 км	5 900	25 500	**15 400**	5 200	60 000	**24 700**	4 900	42 300	**19 200**	3 000	12 000	**6 800**
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	**13 800**	5 600	60 000	**19 300**	4 600	36 000	**16 300**	3 000	11 400	**6 600**

Таблица 9 – Анализ ставок из реестра арендаторов на рыночность

Сегмент	Средняя ставка аренды по реестру арендаторов, руб./кв.м. без НДС	Min ставка, руб./кв.м. без НДС	Max ставка, руб./кв.м. без НДС	Min площадь, кв.м.	Max площадь, кв.м.	Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц без НДС*
галерея	3 704,26	1 388,89	9 500,00	5,50	153,40	2 336
мини-якорь	1 852,29	1 037,92	2 666,67	233,00	347,80	1 946
якорь	665,18	464,28	875,00	1 037,00	1 199,60	642
фуд-корт	2 303,96	1 479,29	3 983,33	10,40	84,80	4 056
остров	5 248,40	3 205,13	7 291,67	11,70	56,00	4 494

** Выборки аналогов представлены в Разделе 7.3 данного Отчета.*

Учитывая результаты анализа рынка, оценщик приходит к выводу, что ставки аренды из реестра арендаторов на 24.08.2021 по состоянию на дату оценки находятся в среднерыночном диапазоне за исключением двух помещений малой площади из категории «галерея» и «остров» с ставками аренды 9500,00 и 7291,67 руб./мес. за 1 кв.м. соответственно, что с высокой долей вероятностью обусловлено индивидуальными рыночными характеристиками сделки и предмета аренды.

Таким образом, в рамках данного отчета об оценке с учетом проверки заполняемости объекта оценки Оценщик исходит из допущения, что по состоянию на дату оценки загрузка объекта оценки составляет 62,6%, что является значение загрузки по реестру арендаторов на 24.08.2021. А ставки аренды из реестра арендаторов по состоянию на 24.08.2021 в результате проверки на рыночность признаются рыночными по состоянию на дату оценки.

В части прочих арендаторов (рекламные вывески, щиты, вендинговые автоматы) по состоянию на 24.08.2021 сумма арендных платежей прочих арендаторов составляла 2 679 422,69 руб. без НДС учитывая факт признания рыночными ставки аренды по основному реестру арендаторов, в отношении ставок аренды по прочим арендаторам оценщик исходит из допущения, что они также являются рыночными и пул арендаторов является действующим на дату оценки.

[3] Период анализа 01.01.2022-30.06.2022, ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/

3. Процедура оценки рыночной стоимости

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Предметом оценки всегда является не само имущество, а те или иные права на него (полное право собственности или комплекс частичных прав). Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Процесс оценки, как правило, состоит из следующих этапов:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Изучение оцениваемого имущества и выявление факторов, существенно влияющих на их стоимость.
- Анализ возможностей получения информации, необходимой для применения известных подходов к оценке.
- Выбор подходов к оценке, применение которых уместно и реализуемо.
- Сбор исходной информации.
- Применение выбранных подходов к оценке.
- Анализ результатов, полученных при использовании разных подходов, их согласование (вынесение итогового суждения о стоимости).
- Подготовка Отчета.

3.1. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки недвижимого имущества состоит из следующих этапов:

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость оцениваемых объектов. В процессе работы над Отчетом об оценке Оценщиками были собраны необходимые данные о состоянии рынка недвижимости в регионе местонахождения оцениваемого имущества.

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемым объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками агентств, производящих операции с недвижимостью. Сбор информации производился по следующим направлениям:

- технические характеристики и параметры оцениваемых объектов;
- стоимость прав собственности отдельно стоящих зданий и аренды помещений в зданиях, сходных с оцениваемыми;
- правоустанавливающие документы, сведения об обременениях объектов оценки правами иных лиц;
- информация об эксплуатационных характеристиках объектов оценки;
- информация, необходимая для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их стоимости, а также другая информация, связанная с оцениваемыми объектами.

Анализ наиболее эффективного использования. Выводы сделаны на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования для оцениваемых объектов.

Обоснование применения подходов к оценке объектов. На основе собранной ранее информации был произведен выбор подходов к оценке рассматриваемых объектов и произведен расчет.

Подготовка Отчета об оценке. На заключительном этапе работы составлялся письменный Отчет.

3.2. Описание общепринятых подходов к оценке имущества

Согласно Стандартам оценочной деятельности, указанным выше, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

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

При выборе используемых при проведении оценки подходов учитывается 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 Оценщиками.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных в рамках различных подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум или всем) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от эксплуатации оцениваемого объекта в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости объекта на настоящее время.

В доходном подходе различают два основных метода:

- прямая капитализация;
- анализ дисконтированных денежных потоков.

3.3. Описание общепринятых методов оценки земельных участков[4]

В соответствии с Распоряжением Министерства имущественных отношений от 06.03.2002 г. № 568-р, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Следует отметить, что лишь метод сравнения продаж методологически четко представляет сравнительный подход к оценке. Остальные методы так или иначе являются комбинацией с использованием доходного и затратного подходов к оценке.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

[4] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены Распоряжением Минимущества РФ № 586-р от 06.03.2002 г.).

Таблица 10 – Методы оценки земельных участков[5]

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

[5] М.А. Федотова, Г.М. Кондрашов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

4. Описание объекта оценки

Объект оценки – Недвижимое имущество в соответствии с договором залога по состоянию на 24 августа 2021 года, заключенного между ПАО Сбербанк и ООО «АртСтрой», залоговая стоимость имущества 1 115 321 200,00 рублей (с учетом того, что один из переданных в залог объектов, а именно земельный участок с кадастровым номером 50:21:0040112:497 был размежеван на 5 земельных участков, два из которых, а именно земельные участки с кад. № 50:21:0040112:12577 общей площадью 26 820 кв.м. и кад. № 50:21:0040112:12578 общей площадью 22 316 кв.м. остались в залоге у Банка, а также с учетом того, что в отношении 6 объектов, переданных в залог Банку по Договору залога, отсутствует запись в ЕГРН о залоге в пользу Банка).

Согласно заданию на оценку необходимо определить стоимость позиций оцениваемого имущества с порядковыми номерами 1, 2, 3.1, 3.2, 8. Далее по тексту отчета сохраняется сквозная нумерация объектов оценки.

Таблица 11 – Состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Запись в едином государственном реестре недвижимости, подтверждающая право собственности/аренды/доли в праве	Комментарии
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	50:21:0040112:8921	Собственность, № 50:21:0040112:8921-50/028/2017-2 от 15.12.2017 г.	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	50:21:0040112:8922	Собственность, № 50:21:0040112:8922-50/028/2017-2 от 15.12.2017 г.	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9	50:21:0040112:497	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12577-50/143/2021-7 от 14.04.2008 г. на срок: 49 лет	Указанный земельный участок был размежеван собственником, были образованы следующие земельные участки: 50:21:0040112:12581, 50:21:0040112:12578, 50:21:0040112:12580, 50:21:0040112:12577, 50:21:0040112:12579; На вновь образованные земельные участки в силу закона сохраняется ипотека Банка, что подтверждается выписками из ЕГРН
3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	50:21:0040112:12577	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12577-50/143/2021-7 от 18.03.2021 г.	Ипотека в пользу Банка зарегистрирована
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	50:21:0040112:12578	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12578-50/143/2021-9 от 18.03.2021 г. сроком на 49 лет	Ипотека в пользу Банка зарегистрирована
4	доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8876	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8876-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
5	доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	50:21:0040112:8890	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8890-50/021/2018-6 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
6	доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8878	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8878-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
7	доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация,	50:21:0040112:8873	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8873-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись В ЕГРН об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Запись в едином государственном реестре недвижимости, подтверждающая право собственности/аренды/доли в праве	Комментарии
	Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное			
8	доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	50:21:0040112:8879	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована
9	доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8874	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8874-50/021/2018-6 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
10	доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м.,	50:21:0040112:8875	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8875-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»

Документы и информация предоставленная Заказчиком

Стороны согласовали следующий Перечень документов и информации, которую Заказчик должен передать Исполнителю для исполнения обязательств по Договору:

Таблица 12 – Документы предоставленные Заказчиком

№ п/п	Наименование документа/содержание информации	Способ оформления документов, состав и способ передачи информации	Фактически предоставленные документы
1	Выписки из ЕГРН	Скан-копия, передача по электронной почте.	Правоподтверждающие документы (выписки из ЕГРН)
2	Кредитно-обеспечительная документация	Скан-копия, передача по электронной почте.	Договор последующей ипотеки
3	Схема ТЦ	Скан-копия, передача по электронной почте.	Предоставлена
4	Справка о арендных потоках	Скан-копия, передача по электронной почте.	Предоставлена в электронном виде представителем Заказчика

Дополнительно предоставлены Заказчиком:

- Договора аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности.
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01 За 2 квартал 2020 г.
- Информация из реестра арендаторов по состоянию на 24.08.2021.

Копии документов представлены в Приложении к данному отчету.

Дата подписания договора, являющегося основанием для проведения работ по оценке 29.07.2022, дата оценки 22.07.2022. Согласно заданию на оценку осмотр оцениваемого имущества проводится Оценщиком, учитывая разрыв в дате оценки и дате подписания договора на оценку осмотр оцениваемого имущества был выполнен по состоянию на 01.08.2022 Специалистом ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» Федоровой Алиной Николаевной (тел. 8-911-120-33-19) в присутствии представителя ПАО Сбербанк – Саранча Валентина Вячеславовна (сот. тел. 8-912-727-44-62), представитель собственника не присутствовал на осмотре. Оценщик исходит из допущения, что оцениваемое имущество не претерпевало количественных и качественных изменений в период с 22.07.2022 по 01.08.2022.

Описание имущественных прав

В данном отчете определяется стоимость прав на недвижимое имущество собственником которых является общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой» (сокращенное наименование ООО «АртСтрой», ОГРН 1077759058838 от 14 августа 2007 г., ИНН 7726574417).

Описание зарегистрированных имущественных прав выполнено на основании информации предоставленной Заказчиком, а также актуальной информации доступной полученной оценщиком по запросу в сервисе Росреестр «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН», https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_present/ir_egrn, подробное описание представлено далее в Таблица 20.

Таблица 13 – Балансовая стоимость

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость по итогам 2 квартала 2020 г., руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	753 106 729,06
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	178 313 976,34
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9	Нет данных
3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	-
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	-
4	Доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Нет данных
5	Доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	Нет данных
6	Доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Нет данных
7	Доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Нет данных
8	Доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	3 050 451,88
9	Доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Нет данных
10	Доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 22, строение 3	Нет данных

Описание объекта оценки

Объекты оценки представляют собой часть ритейл-парка «Видное Парк» расположенного в 300 м от МКАД на федеральной трассе М-4 «Дон» около города Видное, занимает участок 7 га, GBA – 106,5 тыс. кв. м., площадь торговой галереи – 24,5 тыс. кв. м. Двухуровневый подземный паркинг на 1 954 машиномест. В зоне охвата ТЦ «Видное Парк» - жилые районы с аудиторией в 1,5 млн человек Восточного и Западного Бирюлево, а также города Видное, Домодедово и вышедшие на стадию заселения жилищные комплексы «Южное Видное», «Видный Город», «Зеленые Аллеи», «Эко-Видное», «Краски Жизни», «Завидное».[6]

[6] https://shopandmall.ru/torgovye-centry/vidnoe_park-vidnoe-staro-nagornaya_d_20

Объекты оценки №№ 1,2 расположены в границах нежилого здания (кадастровый номер 50:21:0040112:8877) представляющего собой многофункциональный торговый комплекс «Ритейл-Парк», общей площадью 63990,9 кв.м., 2017 год постройки.

Торговые помещения входят в состав объекта №1, арендопригодная площадь составляет 7 444,50 кв.м.[7], расшифровка арендопригодной площади представлена далее по тексту.

Помещения объекта №2 – вспомогательные помещения – парковочные места подземных этажей здания торгового центра.

Объекты оценки №№ 3.1 и 3.2 – земельные участки, в границах которого расположены здания частью которых является оцениваемое имущества, а также иные объекты недвижимого имущества.

Объекты №№ 4-10 – представляют собой сооружения инфраструктуры (коммуникации) обеспечивающие функционирование ритейл-парка.

Анализ реестра арендаторов представлен в разделе расчета стоимости объекта оценки доходным подходом.

Таблица 14 – Описание земельных участков

Номер объекта оценки	**3.1**	**3.2**
Наименование объекта оценки	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное
Кадастровый номер	50:21:0040112:12577	50:21:0040112:12578
Координаты	55.566457 37.690152	55.567149 37.690431
Площадь, кв.м.	26 820	22 316
Адрес	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, г. Видное, городское поселение Видное	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, г. Видное, городское поселение Видное
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многофункциональный торгово-административный комплекс	Многофункциональный торгово-административный комплекс
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований
Состав оцениваемых прав	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Кадастровая стоимость, руб.	162 610 464,6	135 757 823,88
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение	Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, газоснабжение
Договор аренды	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №50-11/28 от 17.03.2020	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №50-11/26 от 17.03.2020
Дата подписания акта приема-передачи земельного участка	17.03.2020	17.03.2020
Срок заключения договора аренды (с даты подписания акта приема-передачи участка), лет	49	49
Дата окончания срока действия договора аренды	17.03.2069	17.03.2069
Совокупная арендная плата по договору аренды, руб. в год	10 667 488,00	8 876 050,00
Доля арендной платы ООО "АртСтрой"	*4 055 778,94*	*5 300 777,06*
Периодичность изменения арендной платы	Не чаще одного раза в 5 лет	Не чаще одного раза в 5 лет
Размеры долей в праве аренды:	100,00%	100,00%
ООО "АртСтрой"	38,02%	59,72%

[7] С учетом антресоли 1 этажа.

Номер объекта оценки	3.1	3.2
ООО "Лента"	61,98%	39,96%
ООО "Шоколадный дождь"	0,00%	0,32%

Таблица 15 – Характеристика здания (кадастровый номер 50:21:0040112:8877)

Тип здания	Отдельно стоящее здание
Кадастровые номера земельных участков, на которых расположено здание	50:21:0040112:12577
Кадастровый номер здания	50:21:0040112:8877
Кадастровые номера расположенных в здании помещений	50:21:0040112:8921, 50:21:0040112:8922, 50:21:0040112:8923
Этажность	4, подземная этажность: 2
Год постройки/ год капитального ремонта	2017
Материал наружных стен	Из прочих материалов (металлоконструкции)
Состояние здания	Хорошее
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция
Наличие стоянки	Организованная парковка подземная и наземная

Таблица 16 – Описание объекта оценки №1

Тип (здание/помещение/сооружение/иное)	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Торговое
Текущее использование	Торговое
Кадастровый номер здания, в котором расположено помещение	50:21:0040112:8877
Кадастровый номер объекта оценки	50:21:0040112:8921
Площадь общая, кв.м.	9 661,50
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение	Кровля, Антресоль №1 этажа 1, Подвал №1 (паркинг), Подвал №2 (паркинг), Этаж №1
Наличие отдельного входа	Есть
Качество отделки помещений, необходимость ремонта	Стандарт, отделка не требуется
Коммуникации и инженерная инфраструктура	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция

Таблица 17 – Описание объекта оценки №2

Тип (здание/помещение/сооружение/иное)	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Паркинг
Текущее использование	Паркинг
Кадастровый номер здания, в котором расположено помещение	50:21:0040112:8877
Кадастровый номер объекта оценки	50:21:0040112:8922
Площадь общая, кв.м.	37 913,60
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение	Этаж № Этаж №1, Подвал № Подвал №2, Подвал № Подвал №1
Наличие отдельного входа	Есть
Качество отделки помещений, необходимость ремонта	Стандарт, отделка не требуется
Коммуникации и инженерная инфраструктура	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция

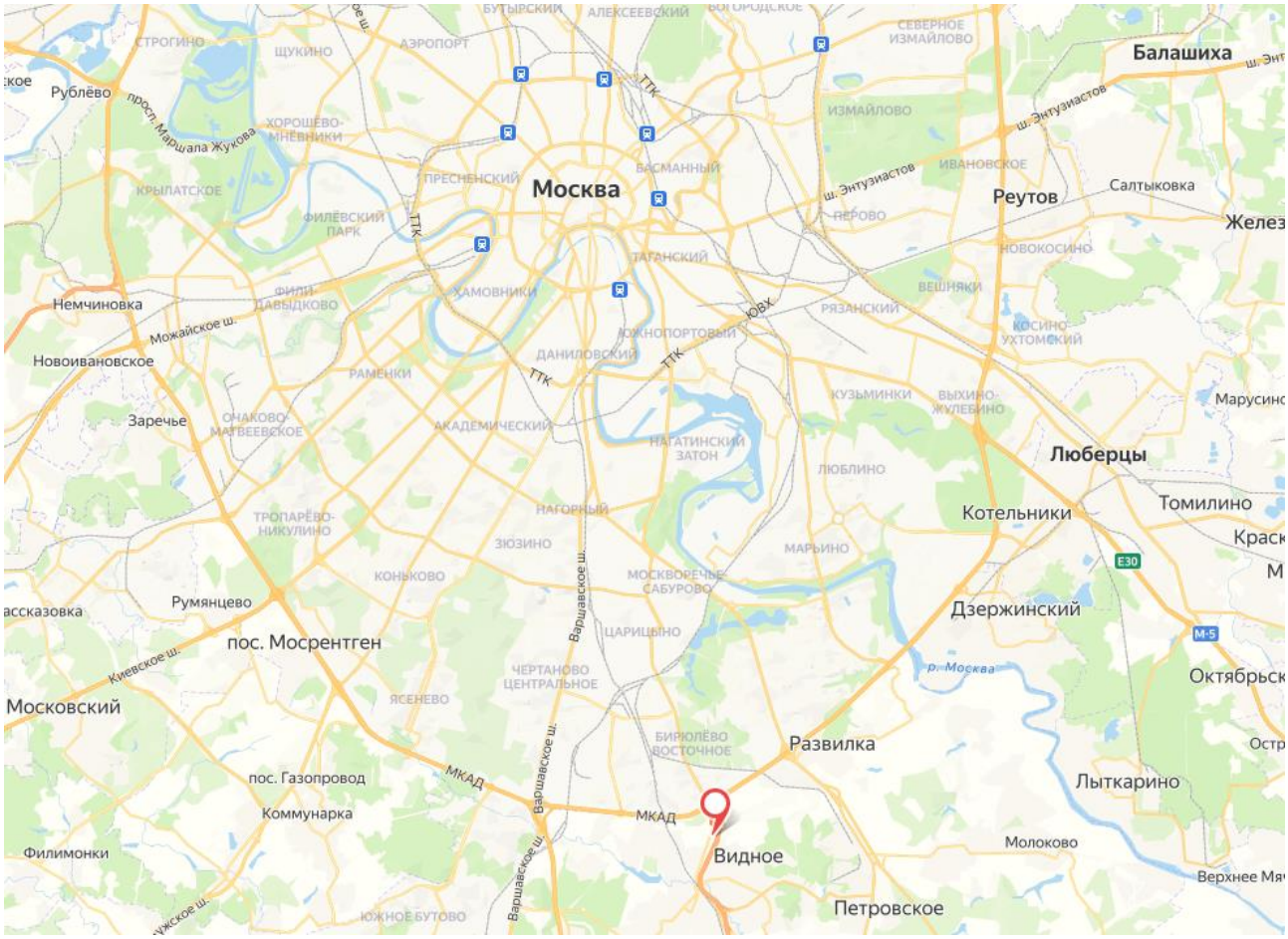
Таблица 18 – Описание объекта оценки №8

Тип (здание/помещение/сооружение/иное)	Сооружение
Функциональное назначение	Пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий
Текущее использование	Пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий
Кадастровый номер здания, в котором расположено помещение	50:21:0040112:12578
Кадастровый номер объекта оценки	50:21:0040112:8879
Площадь общая, кв.м.	257,30
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение	1
Наличие отдельного входа	-
Качество отделки помещений, необходимость ремонта	Стандарт, отделка не требуется

Таблица 19 – Состав арендопригодной площади

№ пом.	Этаж	Сегмент	Площадь, кв.м.	№ арендатора
1.04	1	мини-якорь	233,00	свободно
1.05	1	галерея	123,30	свободно
1.06	1	галерея	126,30	свободно
1.07	1	галерея	126,30	свободно
1.08	1	галерея	126,30	свободно
1.09	1	галерея	153,40	свободно
1.10	1	галерея	72,40	свободно
1.11	1	галерея	116,70	свободно
1.12	1	галерея	50,00	свободно
1.13	1	галерея	35,40	свободно
1.14	1	галерея	12,80	свободно
1.14.1	1	галерея	44,60	свободно
1.14.2	1	галерея	56,20	свободно
1.15	1	якорь	1 199,60	8
1.18	1	остров	12,10	свободно
1.25	1	галерея	82,00	свободно
1.26	1	галерея	32,70	3
1.27	1	галерея	11,50	6
1.28	1	галерея	88,90	свободно
1.29	1	галерея	26,30	7
1.30	1	галерея	38,70	свободно
1.31	1	мини-якорь	240,00	4
1.32	1	галерея	16,90	2
1.33	1	галерея	12,60	свободно
1.34	1	галерея	33,80	10
1.35	1	галерея	36,00	5
1.36	1	галерея	72,50	свободно
1.36.1	1	галерея	15,30	свободно
1.36.2	1	мини-якорь	305,30	свободно
1.37	1	мини-якорь	347,80	14
1.38	1	галерея	49,90	свободно
1.39	1	галерея	115,60	свободно
1.40	1	галерея	41,30	12
1.41	1	галерея	150,10	12
1.42	1	галерея	118,30	свободно
1.49	1	галерея	66,00	свободно

№ пом.	Этаж	Сегмент	Площадь, кв.м.	№ арендатора
1.50	1	галерея	77,40	свободно
1.51	1	якорь	1 132,10	9
1.51.1	1	якорь	1 037,00	11
1.53	1	галерея	81,40	свободно
1.58	1	фуд-корт	84,80	15
1.59	1	фуд-корт	12,00	16
1.59.1	1	фуд-корт	22,90	16
1.59.2	1	фуд-корт	10,40	1
1.59.3	1	фуд-корт	19,70	1
1.60	1	фуд-корт	11,90	свободно
1.60.1	1	фуд-корт	22,60	свободно
1.60.2	1	фуд-корт	11,50	13
1.60.3	1	фуд-корт	22,50	13
1.61	1	фуд-корт	20,30	свободно
1.61.1	1	фуд-корт	40,00	свободно
1.62	1	фуд-корт	14,90	свободно
1.71	1	остров	12,60	свободно
1.72	1	остров	12,60	свободно
1.73	1	остров	11,70	17
1.74	1	остров	11,70	свободно
1.75	1	остров	11,70	18
1.76	1	остров	12,60	свободно
1.77	1	остров	12,60	свободно
1.78,1.78а	1	остров	56,00	свободно
1.86	1	остров	12,60	свободно
2.01	антресоль 1 эт.	галерея	15,50	свободно
2.03	антресоль 1 эт.	галерея	9,50	свободно
2.04	антресоль 1 эт.	галерея	13,70	свободно
2.04.1	антресоль 1 эт.	галерея	18,50	свободно
2.05	антресоль 1 эт.	галерея	12,10	свободно
2.06	антресоль 1 эт.	галерея	16,70	свободно
2.07, 2.07.1	антресоль 1 эт.	галерея	10,80	свободно
2.10	антресоль 1 эт.	галерея	21,20	свободно
2.10.1	антресоль 1 эт.	галерея	33,50	свободно
2.11	антресоль 1 эт.	галерея	18,00	свободно
2.12	антресоль 1 эт.	галерея	17,60	свободно
2.13	антресоль 1 эт.	галерея	18,00	свободно
2.14	антресоль 1 эт.	галерея	19,10	свободно
2.15	антресоль 1 эт.	галерея	16,60	свободно
2.16	антресоль 1 эт.	галерея	18,00	свободно
2.17	антресоль 1 эт.	галерея	14,80	свободно
2.18	антресоль 1 эт.	галерея	5,50	свободно
Итого:			**7 444,50**	


Москва
Балашиха
Реутов
Люберцы
Котельники
Дзержинский
Видное
Развилка
Лыткарино
Пушкино
Ивантеевка
Королёв
Мытищи
Химки
Долгопрудный
Красногорск
Одинцово
Жуковский
Раменское
Домодедово
Подольск
Щербинка
Троицк
Зеленоград
Рублёво
Немчиновка
Новоивановское
Заречье
Румянцево
пос. Мосрентген
Московский
пос. Газопровод
Коммунарка
Филимонки
Томилино
Октябрьский
Молоково
Петровское
Марусино
Салтыковка
Железнодорожный
Строгино
Щукино
Аэропорт
Крылатское
Филёвский парк
Пресненский
Басманный
Таганский
Хамовники
Даниловский
Южнопортовый
Рязанский
Кузьминки
Нагатинский затон
Люблино
Марьино
Царицыно
Чертаново Центральное
Ясенево
Бирюлёво Восточное
Зюзино
Коньково
Тропарёво-Никулино
Очаково-Матвеевское
Академический
Нагорный
Ивановское
Новокосино
Косино-Ухтомский
Вешняки
Измайлово
Северное Измайлово
Перово
Хорошево-Мнёвники
Хорошёвский
Ходынский
Беговой
Сокол
Аэропорт
Динамо
Бутырский
Алексеевский
Ростокино
Богородское
Ярославский
Ленинградский
Савёловский
Дмитровский
Рижский
Ярославское ш.
Ленинградское ш.
Дмитровское ш.
Рижское ш.
Можайское ш.
Киевское ш.
Варшавское ш.
Каширское ш.
Новорязанское ш.
Щёлковское ш.
Энтузиастов ш.
Волоколамское ш.
Пятницкое ш.
Ильинское ш.
Новокуркинское ш.
Ленинский пр-т
Кутузовский пр-т
Профсоюзная ул.
Новый Арбат
Ул. 1905 года
Ул. Сущёвский Вал
Ул. Земляной Вал
Ул. Верхняя Красносельская
Ул. Маршала Жукова
Ул. Ивана Франко
Ул. Ивана Бабушкина
Ул. Академика Янгеля
Ул. Академика Королёва
Ул. Академика Челомея
Ул. Академика Волгина
Ул. Академика Пилюгина
Ул. Академика Виноградова
Ул. Академика Анохина
Ул. Академика Скрябина
Ул. Академика Семихатова
Ул. Академика Бакулева
Ул. Академика Миллионщикова
Ул. Академика Павлова
Ул. Академика Опарина

Фотографии оцениваемого имущества:



Фото 1

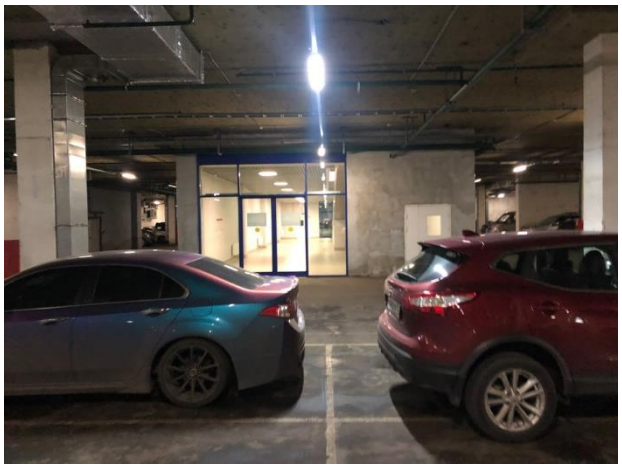


Фото 2



Фото 3



Фото 4

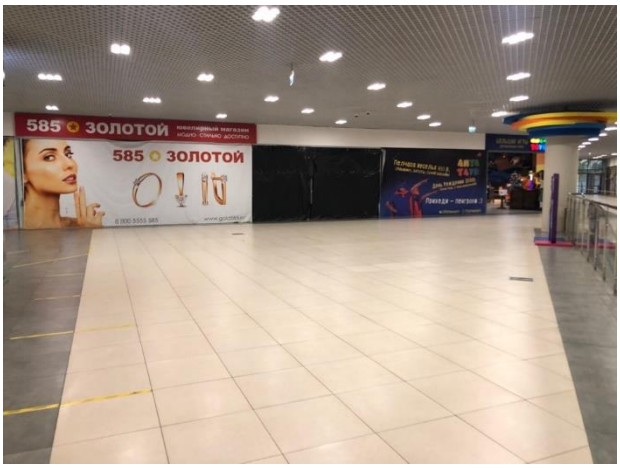


Фото 5



Фото 6

Таблица 20 – Описание зарегистрированных имущественных прав и обременений

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель, вид, номер и дата государственной регистрации права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
1	50:21:0040112:8921	651 193 795,35	Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417. Собственность 50:21:0040112:8921-50/028/2017-2 от 15.12.2017.	Вид: Запрещение регистрации. Дата государственной регистрации: 26.11.2020. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/128/2020-17. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено. Основание государственной регистрации: Постановление о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, № Судебный пристав исполнитель Клочкова Наталия Владимировна (84990/20/50018-

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель, вид, номер и дата государственной регистрации права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
				ИП, 84149/20/50018-ИП, 84128/20/50018-ИП, 78445/20/50018-ИП,17570/20/50018-ИП, 13438/20/50018-ИП, 8059/20/50018-ИП, 7002/20/50018-ИП, 6968/20/50018-ИП, 3266/20/50018-ИП, 1068/20/50018-ИП, 980/20/50018-ИП, 879/20/50018-ИП, 88348/19/50018-ИП, 66804/19/500418-ИП, 63321/19/50018-ИП, 38776/19/50018-ИП), выдан 26.10.2020. Вид: Аренда. Дата государственной регистрации: 10.09.2019. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/028/2019-14. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 09.09.2019 с 09.09.2019 на 7 лет. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128. Основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № ДДА-4П/19, выдан 01.04.2019, дата государственной регистрации: 10.09.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/028/2019-13. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют. Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют. Вид: Аренда. Дата государственной регистрации: 04.04.2019. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/021/2019-11. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 26.10.2018 5 лет с даты подписания акта приема-передачи. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТКФ", ИНН: 7737548828. Основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № ДДА-ЗП/18, выдан 26.10.2018. Дата государственной регистрации: 04.04.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/021/2019-10. Вид: Аренда. Дата государственной регистрации: 04.04.2019. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/021/2019-9. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.04.2019 3 года. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "ЛУЧ", ИНН: 9717067647. Основание государственной регистрации: Договор Аренды нежилого помещения, № ДДА-6, выдан 12.07.2018, дата государственной регистрации: 04.04.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/021/2019-8. Вид: Аренда. Дата государственной регистрации: 04.02.2019. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/021/2019-7. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.02.2019 с 04.02.2019 на 3 года лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ПАО "Вымпел-Коммуникации", ИНН: 7713076301. Основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № ДДА-1П/18, выдан 25.09.2018, дата государственной регистрации: 04.02.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/021/2019-6. Вид: Ипотека. Дата государственной регистрации: 06.04.2018. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/021/2018-5. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 06.04.2018 по 24.12.2027 с 06.04.2018 по 24.12.2027. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893. Основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки, № 4398/И-1, выдан 28.03.2018. Вид: Ипотека. Дата государственной регистрации: 06.04.2018. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/021/2018-4. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 06.04.2018 по 31.03.2019 с 06.04.2018 по 31.03.2019. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893. Основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 4419/И-1, выдан 28.03.2018.
2	50:21:0040112:8922	1 731 245 305,00	Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8922-50/021/2018-6 от 06.03.2018, 1441475/3791360 Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8922-50/021/2018-5 от 06.03.2018, 2349885/3791360	Вид: Ипотека. Дата государственной регистрации: 06.04.2018. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8922-50/021/2018-8. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 06.04.2018 по 24.12.2027. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893. Основание государственной регистрации: 'Договор последующей ипотеки' №4398/И-1 от 28.03.2018. Вид: Ипотека. Дата государственной регистрации: 06.04.2018. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8922-50/021/2018-7. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 06.04.2018 по 31.03.2019. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893. Основание государственной регистрации: 'Договор ипотеки' №4419/И-1 от 28.03.2018. Не зарегистрировано

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель, вид, номер и дата государственной регистрации права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
3	50:21:0040112:497	-	-	-
3.1	50:21:0040112:12577	162 610 464,60	Российская Федерация. Собственность, № 50:21:0040112:12577-50/001/2019-1 от 17.12.2019	Вид: Аренда (в том числе, субаренда). Дата государственной регистрации: 18.03.2021. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:12577-50/143/2021-7. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: нет данных. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417; Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471. Основание государственной регистрации: 'Договор аренды земельного участка, находящегося в Федеральной собственности' №50-11/28 от 17.03.2020. Вид: Ипотека. Дата государственной регистрации: 17.12.2019. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:12577-50/001/2019-3. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 06.04.2018 по 31.03.2019. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893. Основание государственной регистрации: 'Договор ипотеки' №4419/И-1 от 28.03.2018. Вид: Ипотека. Дата государственной регистрации: 17.12.2019. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:12577-50/001/2019-4. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 06.04.2018 по 24.12.2027. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893. Основание государственной регистрации: 'Договор последующей ипотеки' №4398/И-1 от 28.03.2018.
3.2	50:21:0040112:12578	135 757 823,88	Российская Федерация. Собственность, № 50:21:0040112:12578-50/001/2019-1 от 17.12.2019	Вид: Аренда (в том числе, субаренда). Дата государственной регистрации: 18.03.2021. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:12578-50/143/2021-9. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: на 49 лет. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471; Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417; Общество с ограниченной ответственностью "Шоколадный Дождь", ИНН: 7719756991. Основание государственной регистрации: 'Договор аренды земельного участка, находящегося в Федеральной собственности ' №50-11/26 от 17.03.2020.
4	50:21:0040112:8876	129 029,98	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8876-50/021/2018-6 от 06.03.2018, 89510/224000. Общество с ограниченной ответственностью "Шоколадный Дождь", ИНН: 7719756991. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8876-50/001/2019-11 от 07.02.2019, 717/224000. Общество с ограниченной ответственностью "ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК", ИНН: 5029069967. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8876-50/215/2021-22 от 29.01.2021, 81894/224000.	Не зарегистрировано Не зарегистрировано Не зарегистрировано
5	50:21:0040112:8890	2 009 252,69	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8890-50/021/2018-5 от 06.03.2018, 40080/100300. Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8890-50/001/2019-10 от 01.04.2019, 59899/100300. Общество с ограниченной ответственностью "Шоколадный Дождь", ИНН: 7719756991. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8890-50/001/2019-11 от 01.04.2019, 321/100300. Общество с ограниченной ответственностью "ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК", ИНН: 5029069967. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8890-	Не зарегистрировано Не зарегистрировано Не зарегистрировано Не зарегистрировано

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель, вид, номер и дата государственной регистрации права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
			50/215/2021-21 от 29.01.2021, 36670/100300.	
6	50:21:0040112:8878	5 689 218,28	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8878-50/021/2018-6 от 06.03.2018, 339260/849000. Общество с ограниченной ответственностью "Шоколадный Дождь", ИНН: 7719756991. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8878-50/001/2019-10 от 11.03.2019, 2717/849000. Общество с ограниченной ответственностью "ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК", ИНН: 5029069967. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8878-50/215/2021-19 от 29.01.2021, 310394/849000.	Не зарегистрировано Не зарегистрировано Не зарегистрировано
7	50:21:0040112:8873	3 133 380,25	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8873-50/021/2018-6 от 06.03.2018, 60819/152200. Общество с ограниченной ответственностью "Шоколадный Дождь", ИНН: 7719756991. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8873-50/001/2019-11 от 07.03.2019, 487/152200. Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8873-50/001/2019-12 от 07.03.2019, 90894/152200. Общество с ограниченной ответственностью "ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК", ИНН: 5029069967. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8873-50/215/2021-19 от 29.01.2021, 55644/152200.	Не зарегистрировано Не зарегистрировано Не зарегистрировано Не зарегистрировано
8	50:21:0040112:8879	229 052,27	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471 Долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/021/2018-6 от 06.03.2018, 102817/257300 Общество с ограниченной ответственностью "Шоколадный Дождь", ИНН: 7719756991 Долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/001/2019-12 от 07.02.2019, 823/257300 Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417 Долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/001/2019-11 от 07.02.2019, 153660/257300	Не зарегистрировано Не зарегистрировано Вид: Запрещение регистрации. Дата государственной регистрации: 26.11.2020. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8879-50/128/2020-15. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: нет данных. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Главное управление Федеральной службы судебных приставов по Московской области Ленинский районный отдел судебных приставов УФССП России по Московской области, ИНН: 7727270309. Основание государственной регистрации: 'Постановление о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества' №38776/19/50018-СД от 26.10.2020. Вид: Ипотека. Дата государственной регистрации: 06.04.2018. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8879-50/021/2018-8. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 06.04.2018 по 31.03.2019. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893. Основание государственной регистрации: 'Договор ипотеки' №4419/И-1 от 28.03.2018. Вид: Ипотека. Дата государственной регистрации: 06.04.2018. Номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8879-50/021/2018-9. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 06.04.2018 по 24.12.2027. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель, вид, номер и дата государственной регистрации права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
				Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893. Основание государственной регистрации: 'Договор последующей ипотеки' №4398/И-1 от 28.03.2018.
9	50:21:0040112:8874	3 133 380,25	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8874-50/021/2018-5 от 06.03.2018, 212587/532000. Общество с ограниченной ответственностью "Шоколадный Дождь", ИНН: 7719756991. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8874-50/001/2019-10 от 07.02.2019, 1702/532000. Общество с ограниченной ответственностью "ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК", ИНН: 5029069967. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8874-50/215/2021-21 от 29.01.2021, 194499/532000.	Не зарегистрировано Не зарегистрировано Не зарегистрировано
10	50:21:0040112:8875	207 369,60	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8875-50/021/2018-6 от 06.03.2018, 143856/360000. Общество с ограниченной ответственностью "Шоколадный Дождь", ИНН: 7719756991. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8875-50/001/2019-11 от 07.03.2019, 1152/360000. Общество с ограниченной ответственностью "ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК", ИНН: 5029069967. Долевая собственность, № 50:21:0040112:8875-50/215/2021-22 от 29.01.2021, 131616/360000.	Не зарегистрировано Не зарегистрировано Не зарегистрировано

5. Анализ рынка

5.1. Описание общеэкономической ситуации

5.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации

О текущей ситуации в российской экономике. Апрель – май 2022 года[8]

По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле).

Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение оптовой торговли (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось в объемах грузооборота транспорта: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г).

Годовая динамика в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (-1,7% г/г после -1,6% г/г).

Снижение выпуска в добывающих отраслях замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле).

В обрабатывающих производствах снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г.

В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов строительных работ, вносившие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В сельском хозяйстве в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли.

При этом уровень безработицы (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек.

В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м[9] после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

[8] Дата публикации 30.06.2022, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

[9] Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.22	янв.-май.22 / янв.-май.20	май.22	май.22 / май.20	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность														
ВВП[1]	**0,5**	**4,6**	**-4,3**	**6,9**	**-2,8**	**3,5**	**1,3**	**4,1**	**5,7**	**4,7**	**5,0**	**4,0**	**10,5**	**-0,3**
Сельское хозяйство	**2,3**	**2,1**	**2,1**	**1,7**	**3,2**	**1,9**	**3,0**	**1,1**	**0,8**	**-0,9**	**6,7**	**-6,0**	**-0,3**	**0,0**
Строительство	**5,1**	**11,4**	**3,6**	**13,8**	**7,9**	**4,5**	**5,9**	**5,0**	**1,6**	**6,0**	**6,4**	**3,7**	**10,6**	**2,9**
Розничная торговля	**-2,1**	**8,4**	**-10,1**	**15,1**	**-9,8**	**3,5**	**2,0**	**5,5**	**3,1**	**7,8**	**4,7**	**5,9**	**24,3**	**-0,8**
Оптовая торговля	**-4,2**	**6,3**	**-15,5**	**-1,2**	**-11,9**	**3,3**	**-0,5**	**2,9**	**7,9**	**5,9**	**2,1**	**2,0**	**16,9**	**4,9**
Платные услуги населению	**5,3**	**21,8**	**0,8**	**61,5**	**0,9**	**7,8**	**4,0**	**8,2**	**11,6**	**16,7**[3]	**12,6**	**16,4**	**53,2**	**-3,2**
Общественное питание	**2,3**	**32,2**	**-5,2**	**113,1**	**-4,7**	**7,7**	**1,7**	**10,8**	**11,3**	**26,7**	**15,9**	**23,8**	**108,0**	**-1,7**
Грузооборот транспорта	**1,8**	**5,6**	**-1,8**	**9,3**	**-1,5**	**4,2**	**3,6**	**1,1**	**7,8**	**5,4**	**4,7**	**6,8**	**10,1**	**0,5**
Инвестиции в основной капитал	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12,8**	**-**	**-**	**-**	**7,7**	**7,6**	**7,9**	**11,0**	**3,3**
Промышленное производство	**2,8**	**5,6**	**-1,7**	**9,8**	**-1,6**	**5,9**	**3,0**	**6,3**	**8,6**	**5,3**	**7,1**	**6,0**	**9,6**	**-1,4**
Добыча полезных ископаемых	4,5	1,9	-0,8	11,1	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	1,9	7,4	-3,2	7,9	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4[2]	3,3[2]	-	-	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,6[2]	23,4[2]	-	-	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,6	0,5	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	-	74,9	-	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.22	янв.-май.22 / янв.-май.20	май.22	май.22 / май.20	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	1,2	0,4	2,7	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	-	71,9	-	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	-	72,1	-	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-23,8	-19,8	-20,0	-34,7	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	-	2,9	-	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	-	60,1	-	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,1	-	3,9	-	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,1	-	4,0	-	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
[1] Оценка Минэкономразвития России
[2]Данные за январь-апрель 2022 г.
[3]Уточненные данные за 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.22	янв.-май.22 / янв.-май.20	май.22	май.22 / май.20	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Промышленное производство	**2,8**	**5,6**	**-1,7**	**9,8**	**-1,6**	**5,9**	**3,0**	**6,3**	**8,6**	**5,3**	**7,1**	**6,0**	**9,6**	**-1,4**
Добыча полезных ископаемых	**4,5**	**1,9**	**-0,8**	**11,1**	**-1,6**	**8,5**	**7,8**	**8,7**	**9,1**	**4,8**	**10,5**	**9,0**	**7,5**	**-7,0**
добыча угля	-2,3	6,8	-4,0	6,3	-6,5	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,6	8,8	5,1	7,2	9,3
добыча сырой нефти и природного газа	3,0	-2,2	-3,0	8,2	-3,6	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-9,4
добыча металлических руд	-0,6	-0,7	-3,6	-3,7	-1,5	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	23,8	0,5	28,3	6,0	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,6	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	15,5	17,3	12,3	29,4	7,1	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обрабатывающие производства	**1,9**	**7,4**	**-3,2**	**7,9**	**-2,1**	**5,1**	**-0,3**	**6,9**	**10,1**	**5,0**	**5,2**	**3,6**	**10,8**	**0,7**
пищевая промышленность	2,2	4,2	0,1	4,2	-0,9	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6
в т.ч.														
пищевые продукты	1,4	2,7	-0,2	4,6	-2,0	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
напитки	11,0	15,9	8,0	10,7	10,6	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8
табачные изделия	-13,3	-7,1	-22,7	-25,8	-18,5	-8,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,8	7,0
легкая промышленность	-1,8	9,8	-4,4	7,4	-7,6	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-3,1	11,6	-4,8	15,3	-6,5	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7
одежда	-2,3	6,7	-6,2	-4,3	-9,4	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8
кожа и изделия из нее	1,9	14,9	1,6	26,8	-4,8	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,6	9,8	32,7	-3,0
деревообрабатывающий комплекс	3,2	11,5	-4,4	14,3	0,1	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	8,6	14,9	2,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	10,4	-10,7	7,7	-3,9	3,8	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	18,6	3,8
бумага и бумажные изделия	2,4	11,0	-4,4	14,4	-2,9	6,8	0,4	8,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,7	14,8	12,7	30,8	21,3	16,5	18,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.22	янв.-май.22 / янв.-май.20	май.22	май.22 / май.20	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
производство кокса и нефтепродуктов	-1,3	-2,6	-5,5	4,1	-10,0	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6
химический комплекс	4,4	15,0	-0,4	9,6	0,2	7,5	7,3	10,8	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-0,2	6,6	-5,1	3,5	-6,1	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	28,4	54,9	29,4	28,4	31,9	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4
резиновые и пластмассовые изделия	2,8	17,8	-6,4	14,7	-0,9	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,2	14,6	2,6	17,2	4,8	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	3,1	4,6	-4,3	6,9	3,6	6,0	1,3	3,3	17,6	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3
в т.ч.														
металлургия	2,0	1,4	-2,3	0,3	2,9	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6
готовые металлические изделия	6,4	14,9	-10,5	24,7	5,9	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5
машиностроительный комплекс	-1,0	20,4	-6,5	15,1	-6,5	3,1	-7,6	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	18,6	35,0	36,2	46,6	20,3	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование	-4,5	8,2	-12,7	-2,0	-8,2	-0,6	-11,0	1,3	13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,9	26,2	0,3	18,3	12,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-34,8	-7,6	-66,0	-42,4	-61,5	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	19,7	-8,6	6,7	-6,6	-1,6	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2
прочие производства	3,4	16,2	0,5	20,1	2,9	4,5	-2,8	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,6	16,9	4,8
в т.ч.														
мебель	7,4	46,1	4,1	62,0	6,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3
прочие готовые изделия	3,8	23,5	-6,4	6,2	-1,4	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	8,6	0,8	13,3	2,7	2,9	-6,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,8**	**8,7**	**4,0**	**12,4**	**2,0**	**-0,2**	**1,5**	**-4,2**	**2,0**	**6,8**	**4,5**	**7,8**	**7,0**	**8,3**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**0,1**	**18,9**	**-4,4**	**20,5**	**-8,0**	**4,9**	**7,2**	**6,9**	**0,4**	**15,8**	**8,9**	**13,7**	**29,5**	**12,6**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4
Потребительские кредиты	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)		-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	108,5	43,2

О текущей ценовой ситуации. 7 июля 2022 года[10]

В июне на потребительском рынке цены снизились на -0,35% м/м. В годовом выражении темпы роста цен продолжили замедляться – до 15,90% г/г (17,10% г/г в мае). Основными факторами, оказавшими влияние на ценовую динамику, по-прежнему остаются укрепление курса рубля и сохранение потребительской активности на невысоких уровнях. Основной вклад в дефляцию в июне внесло снижение цен на продовольственные товары (-1,10% м/м) как за счет значительного удешевления плодоовощной продукции (на -9,57% м/м), так и за счет замедления роста цен на остальные продовольственные товары до 0,20% м/м после роста на 1,04% м/м месяцем ранее. Кроме того, в секторе непродовольственных товаров снижение цен ускорилось (-0,41% м/м). На услуги рост цен, напротив, возобновился на фоне сезонного удорожания туристических услуг и составил 0,88% м/м после снижения цен в мае.

По данным Росстата, в июне дефляция на потребительском рынке составила -0,35% м/м (май 2022 г.: +0,12% м/м), с исключением сезонного фактора – снижение на -0,16% м/м SA[11] (рост на +0,20% м/м SA месяцем ранее).

В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -1,10% м/м после роста на 0,60% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – снижение на -0,57% м/м SA (+0,57% м/м SA месяцем ранее). Плодоовощная продукция подешевела на -9,57% м/м после снижения цен на -2,21% м/м в мае. На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции рост цен продолжает замедляться (+0,20% м/м в июне против +1,04% м/м в мае). При этом на многие продовольственные товары наблюдалось снижение цен (мясо и птица, масло подсолнечное, макаронные изделия, яйца, сахар). На остальные продукты питания рост цен замедлился.

В секторе непродовольственных товаров дефляция ускорилась до -0,41% м/м после снижения цен в мае на -0,09% м/м. С исключением сезонного фактора цены снизились на -0,24% м/м SA после роста на 0,03% м/м SA месяцем ранее.

На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились на -0,49% м/м после снижения на -0,11% м/м в мае за счет ускорившегося снижения цен на электротовары и другие бытовые приборы (-0,92% м/м), автомобили (-1,01% м/м), строительные материалы (-2,37% м/м). Также продолжили снижаться цены на средства связи, медикаменты. Бензин дешевеет четвертый месяц подряд (-0,14% м/м в июне).

В секторе услуг рост цен возобновился и составил +0,88% м/м после снижения на -0,32% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – рост на 0,58% м/м SA после снижения на -0,13% м/м SA месяцем ранее. Основной вклад в рост цен внесло значительное удорожание услуг, связанных с туризмом: услуг воздушного транспорта (+6,49% м/м, в мае – снижение на -6,18% м/м), зарубежного туризма (+10,35% м/м после снижения в мае на -6,61% м/м), услуг гостиниц, санаторно-оздоровительных услуг.

[10] Дата публикации 08.07.2022, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

[11] С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ИЮНЕ 2022 Г.
(РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,90	17,10	17,83	16,69	9,15	8,73	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	-0,35	0,12	1,56	7,61	1,17	0,99	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,16	0,20	1,45	7,41	0,83	0,67	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,98	20,05	20,48	17,99	11,46	11,09	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	-1,10	0,60	2,87	6,73	1,56	1,44	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,57	0,57	2,52	6,38	1,02	0,72	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,92	19,20	20,19	20,34	8,96	8,73	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	-0,41	-0,09	0,53	11,25	0,78	0,67	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,24	0,03	0,49	11,14	0,70	0,62	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,17	10,03	10,87	9,94	6,10	5,38	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,88	-0,32	1,07	3,99	1,13	0,76	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,58	-0,13	1,16	3,85	0,74	0,65	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,18	19,87	20,37	18,69	9,74	9,24	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,18	0,40	2,01	9,05	1,04	0,82	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,30	0,39	1,95	8,84	0,96	0,75	-	-

5.1.2. Информация о социально-экономическом развитии Московской области за январь - май 2022 года[12]

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

в % к уровню предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь-май 2020 года	январь-май 2021 года	январь-май 2022 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	105,6	118,6	105,9
СТРОИТЕЛЬСТВО	84,3	100,0	148,6
ИНВЕСТИЦИИ	105,9 (январь-март)	94,2 (январь-март)	133,4 (январь-март)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	96,8	118,8	90,5
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	76,8	124,7	109,6
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	103,0 (январь-апрель)	108,0 (январь-апрель)	112,7 (январь-апрель)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	*54 827,1*	*59 077,6*	*67 000,0*
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ , % К ЧИСЛЕННОСТИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ *(в возрасте 15 лет и старше)* (В СРЕДНЕМ ЗА МАРТ–МАЙ 2022 ГОДА)	3,4	3,6	3,1

ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ

в январе-мае 2022 года

по объемам

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО	ИНВЕСТИЦИИ (январь-март)	СТРОИТЕЛЬСТВО	ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ	РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА (январь-апрель)	БЕЗРАБОТИЦА (по МОТ) (в среднем за март-май)
5 место	**4 место**	**2 место**	**1 место**	**2 место**	**3 место**	**13* место**	**12-14 место**
1 г. Москва (5559,9 млрд руб.)	1 г. Москва (713 млрд руб.)	1 г. Москва (512,3 млрд руб.)	1 Московская обл. (7,1 млн кв. м)	1 г. Москва (2540,2 млрд руб.)	1 г. Москва (1004,0 млрд руб.)	1 Чукотский АО (133,9 тыс. руб.)	1 Чукотский АО (1,6% от численности раб. силы)
2 Ханты-Мансийский АО (3259,0)	2 Ямало-Ненецкий АО (315,7)	2 Московская обл. (231,1)	2 Краснодарский край (3,3)	2 Московская обл. (1356,2)	2 Краснодарский край (301,2)	2 Ямало-Ненецкий АО (124,4)	2-3 г. Санкт-Петербург, Ямало-Ненецкий АО (1,7)
3 Ямало-Ненецкий АО (2630,0)	3 Ханты-Мансийский АО (272,4)	3 Ямало-Ненецкий АО (197,7)	3 г. Москва (2,5)	3 г. Санкт-Петербург (824,6)	3 Московская обл. (288,9)	3 г. Москва (121,2)	4-5 Ханты-Мансийский АО, Хабаровский край (2,1)
4 Республика Татарстан (1995,6)	4 Московская обл. (215,3)	4 г. Санкт-Петербург (165,2)	4 Ленинградская область (1,8)	4 Краснодарский край (786,7)	4 г. Санкт-Петербург (276,0)	4 Магаданская обл. (111,5)	6 г. Москва (2,2)
5 Московская обл. (1761,4)	5 г. Санкт-Петербург (131,0)	5 Ханты-Мансийский АО (156,0)	5 Республика Татарстан (1,74)	5 Свердловская обл. (518,9)	5 Свердловская обл. (174,8)	...	...
						12 Красноярский край (67,1)	12-14 Московская обл. (3,1)
						13 Московская обл. (67,0)	

*1-12 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают компенсационную надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

[12] Дата публикации доклада 01.07.2022, https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informaciya/01-07-2022-12-04-03-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-razvitii-m

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Общие положения

Для определения сегмента рынка к которому относится оцениваемое имущество, оценщик использует классификацию, предложенную в серии справочников оценщика, выпускаемых под редакцией Лейфера Л.А. согласно которой все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, могут быть разделены на 4 основные группы:

1. **Жилая недвижимость** (жилые дома и квартиры).
2. **Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, в частности**:[13]
   - ✓ **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.
   - ✓ **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов A и B.
   - ✓ **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
   - ✓ **Специализированные объекты сельско-хозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
   - ✓ **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
3. **Земельные участки**:[14]
   - ✓ **Земельные участки под индустриальную застройку** – земельные участки, включаемые в данную группу, могут иметь следующие категории: земли населенных пунктов и земли промышленности. Основные виды разрешенного использования: земельные участки для размещения гаражей и автостоянок; земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений

[13] Справочник оценщика недвижимости-2020 под редакцией Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

[14] Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки часть 1.

промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

- ✓ **Земельные участки под офисно-торговую застройку** – земельные участки, включаемые в данную группу, могут иметь следующие категории: земли населенных пунктов и земли промышленности. Основные виды разрешенного использования: земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; земельные участки для размещения гостиниц; земельные участки для размещения административных офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
- ✓ **Земельные участки сельскохозяйственного назначения** – земельные участки, включаемые в данную группу, могут иметь следующие категории: земли населенных пунктов и земли с/х назначения. Основные виды разрешенного использования: земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями); земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.
- ✓ **Земельные участки под МЖС** (укрупненная группа – земельные участки под жилую застройку) – земельные участки, включаемые в данную группу, могут иметь следующие категории: земли населенных пунктов. Основные виды разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов; земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.
- ✓ **Земельные участки под ИЖС** (укрупненная группа – земельные участки под жилую застройку) – земельные участки, включаемые в данную группу, могут иметь следующие категории: земли населенных пунктов и земли с/х назначения. Основные виды разрешенного использования: земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства; земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки); земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях; земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
- ✓ **Земельные участки под объекты рекреации** – земельные участки, включаемые в данную группу, могут иметь следующие категории: земли особо охраняемых территорий и земли населенных пунктов. Основные виды разрешенного использования: земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
- ✓ **Земельные участки под придорожный сервис** – земельные участки, включаемые в данную группу, могут иметь следующие категории: земли населенных пунктов и земли промышленности. Основные виды разрешенного использования: земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых); земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

4. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов:[15]

- ✓ **Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий C и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения,

[15] Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

- ✓ **Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)** – высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
- ✓ **Высококлассная торговая недвижимость –** торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
- ✓ **Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** – объекты недвижимости, определенного предназначенные для ведения вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.:
    1. Городские отели - отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города;
    2. Загородные отели - загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
    3. Специализированные спортивные объекты - специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
    4. Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
    5. Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
    6. Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В целом оцениваемое имущество относится к сегменту высококлассной торговой недвижимости / Земельные участки под офисно-торговую застройку (под коммерческую застройку).

5.3. Земельный рынок Московской области[16]

Сегментация рынка земельных участков Московской области

Согласно статье 7 «Состав земель в Российской Федерации» Земельного Кодекса Российской Федерации, утвержденного федеральным законом от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ (с последними изменениями от 11.06.2021 г.) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие 7 категорий (сегментов):

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

[16] Финансово-экономическое обоснование проекта Закона Московской области «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 2022 год» в части установления (определения) и обоснования базового размера арендной платы в Приложении 1 к проекту Закона Московской области «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 2022 год», https://mio.mosreg.ru/download/document/10318977

- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объем рынка земельных участков Московской области

По данным Росреестра земельный фонд Московской области составляет 4 432,9 тыс. га.[17] По функциональному назначению на территории Московской области преобладают земли лесного фонда – 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения – 1 602 тыс. га (36,1%).

Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов – 571 тыс. га (12,9%). Доля земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения составляет 286 тыс. га– 6,4%. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают на территории области 64,7 тыс. га (1,5%).

Таблица 21 – Структура земельного фонда Московской области

Категории земель	Площадь, тыс. га	Площадь, %
Земли сельскохозяйственного назначения	1601,8	36,1%
Земли населенных пунктов	570,8	12,9%
Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	285,8	6,4%
Земли особо охраняемых территорий	64,7	1,5%
Земли лесного фонда	1800,7	40,6%
Земли водного фонда	25,1	0,6%
Земли запаса	84	1,9%
Итого земель	**4432,9**	**100%**

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных нормативных актов.

Существует классификация земельных участков по виду использования, в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (в ред. Приказа Росреестра от 20.04.2021 N П/0166) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" это:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- использование лесов;
- водные объекты;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- земельные участки общего назначения.

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В

[17] https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/

настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Земельный Кодекс Российской Федерации также предусматривает виды прав на земельный участок:

- собственность,
- аренда (краткосрочная/долгосрочная),
- право постоянного бессрочного пользования,
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

- земли, находящиеся в федеральной собственности,
- земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации,
- земли, находящиеся в муниципальной собственности,
- земли, находящиеся в частной собственности.

Определение сегмента рынка, к которому относится фактическое использование объекта недвижимости, предполагает определение основных признаков:

- географический: федеральный округ/область/район;
- территориальный: город областного значения, город районного значения, поселок городского типа, село/деревня.

Согласно Закону Московской области от 31 января 2013 года, N 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (в последней ред. от 28.12.2020) населенные пункты, находящиеся на территории Московской области, подразделяются на следующие типы:

- городские населенные пункты;
- сельские населенные пункты.

К городским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

- город областного подчинения;
- город, административно подчиненный городу областного подчинения;
- поселок городского типа областного подчинения (рабочий или дачный);
- поселок городского типа, административно подчиненный городу областного подчинения (рабочий или дачный).

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

- село;
- поселок;
- деревня;
- хутор;
- слободка;
- местечко.

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Исторически деление территории Московской области сложилось по радиально-кольцевому признаку и связано с особенностями заселения региона. По территории Московской области в различных направлениях проходят 25 автомобильных шоссе (из них 15 трасс федерального значения).

Специалисты аналитического консалтингового центра «МИЭЛЬ-Недвижимость» считают применение аналогичной дифференциации для рынка недвижимости логичным и оправданным таким же радиально-кольцевым распределением спроса по городам и районам области. В центре «МИЭЛЬ-Недвижимость» была разработана территориальная сегментация Московской области на зоны, выделенные не только по географическим секторам и удалению от МКАД, но и по радиальным направлениям, обеспечивающим транспортную доступность к населенным пунктам. Поскольку, многие города и населенные пункты Подмосковья одинаково доступны с двух и более соседних автомагистралей и учитывая, что главные автомагистрали совпадают со сторонами света, рассматривая географию рынка недвижимости в радиальном направлении, отдельные шоссе были объединены в одном направлении.

Таблица 22 – Сегментация земель Московской области по направлениям от МКАД и расположенным автомагистралям[18]

Сектор	Автомобильные магистрали и шоссе
север	Дмитровское
северо-восток	Алтуфьевское, Осташковское, Ярославское
восток	Горьковское, Егорьевское, Носовихинское, Щёлковское
юго-восток	Рязанское, Новорязанское
юг	Варшавское, Каширское, Симферопольское
юго-запад	Киевское, Калужское, Боровское
запад	Волоколамское, Ильинское, Минске, Можайское, Новорижское, Пятницкое, Рублево-Успенское
северо-запад	Ленинградское, Новосходненское, Рогачевское

Аналитики компании Vesco Consulting (http://vesco-consulting.ru/analytics/segmentirovaniezemelnogo-rynka-podmoskovya) выделяют на земельном рынке Подмосковья следующие сегменты в зависимости от:

Престижности местоположения (направления от МКАД):

- наиболее престижные – Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское; престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные – Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

Расстояния от МКАД:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

Местоположения и окружения:

- в непосредственной близости от водного объекта;
- в непосредственной близости лесного массива;
- в непосредственной близости от промышленного предприятия
- другое окружение.

Размера земельного участка:

- до 1 га;
- от 1 – до 2,5 га;
- 2,5 – 5 га;
- свыше 5 га.

Наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.

[18] http://www.realtymarket.org/docs/lib_79.htm, Казимир Л. М. Территориальная сегментация рынка загородной недвижимости Московской области в аналитическом консалтинговом центре «Миэль-Недвижимость»

- газоснабжение;
- электроснабжение;
- теплоснабжение;
- водоснабжение;
- канализация.

Все вышеперечисленные характеристики являются ценообразующими для земельных участков. Категория земель в первую очередь отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка вправе распоряжаться им по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Если земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений.

Однако основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия месторасположения, обуславливающие его престижность, – это направление (с привязкой к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка.

Распределение земель Московской области по формам собственности

В Московской области в государственной и муниципальной собственности находится 71,0% всех областных земель, юридическим лицам принадлежит 12,2%, гражданам – 16,9%.[19] В собственности граждан и юридических лиц находится 1 286,8 тыс. га, что составило 29,1% земельного фонда Московской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 747,8 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится 539 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 3 146,1 тыс. га.

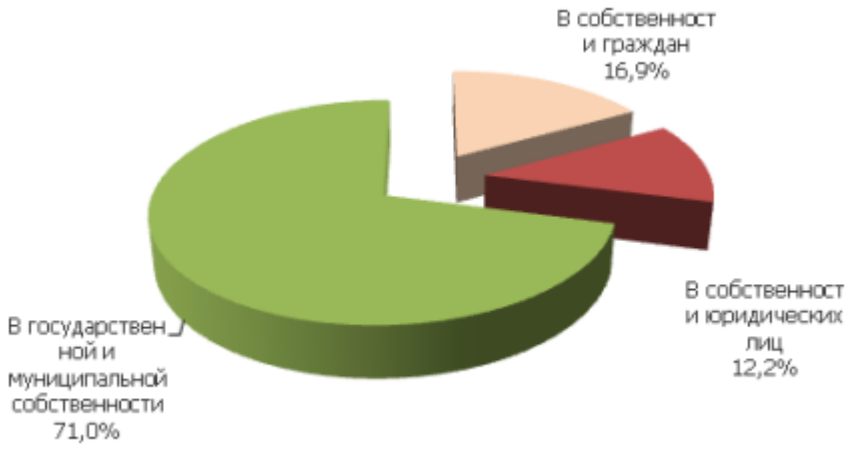


Рис. 1 Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

Рынок предложения купли-продажи земельных участков Московской области

К началу 3 квартала 2021 года, по данным Интернет-порталов http://www.avito.ru, https://www.invst.ru/, https://www.cian.ru/, www.roszem.ru, http://www.kupizemli.ru, объем рынка

[19] https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/

предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 45 тыс. объектов. Основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов– 57%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) – 41%. Всего 2% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения. По сравнению с 1 кв. 2021 г. объем рынка предложения купли-продажи земельных участков сократился на 1%.

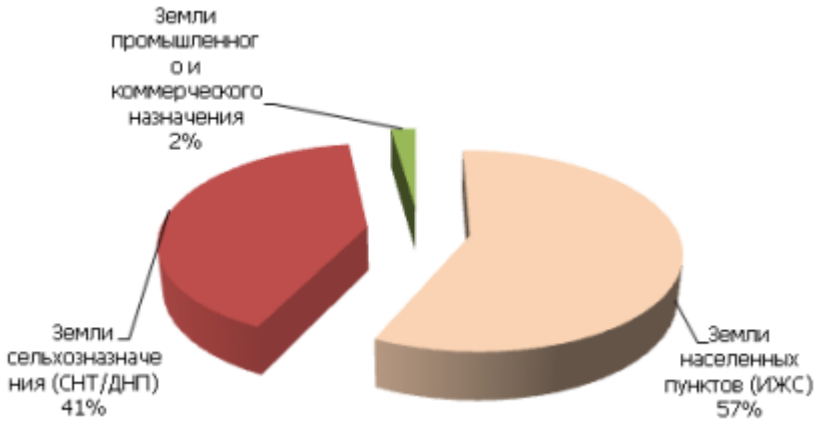


Рис. 2 Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области составляет порядка 26 тыс. объектов. На долю крупных земельных участков площадью более 1 га приходится только около 2%.

В общем объеме рынка предложения купли-продажи крупных земельных участков населенных пунктов площадью более 1 га в Московской области (порядка 510 объектов) свыше 50% приходится на земельные участки для индивидуального жилищного строительства. Доля земельных участков для сельскохозяйственного использования не превышает 2% или не более 10 объектов.

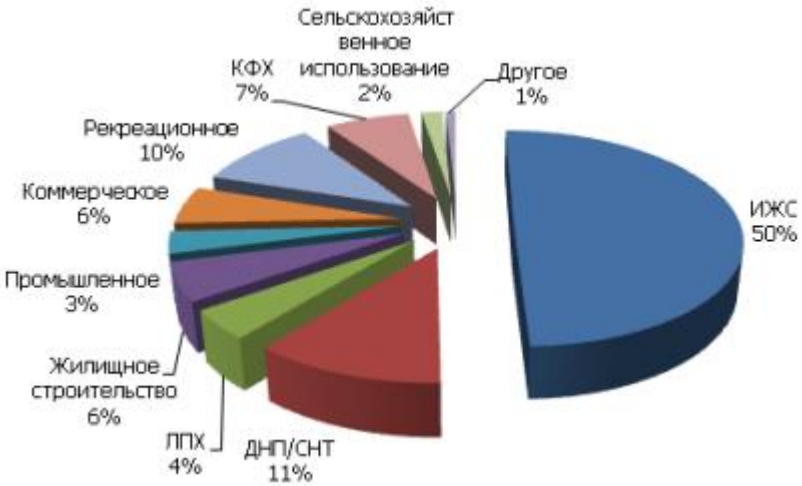


Рис. 3 Структура рынка предложения купли-продажи крупных земельных участков населенных пунктов площадью более 1 га по ВРИ, %

В общем объеме рынка предложения купли-продажи крупных земельных участков населенных пунктов для сельскохозяйственного использования Московской области преобладают участки площадью от 1,5 до 4 га – около 60% предложений.

Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1000 объектов.

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области наибольшая доля предложений приходится на Раменский городской округ области -10%, наименьшая доля предложений наблюдается в Сергиево-Посадском городском округе области – 1,7%.



Рис. 4 Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области составляет порядка 18,4 тыс. объектов. На долю крупных земельных участков площадью более 50 соток приходится только 10%.

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области наибольшая доля предложений приходится на городской округ Бронницы -3,2%, наименьшая доля предложений наблюдается в Наро-Фоминском и Дмитровском городских округах области – по 1,4%.

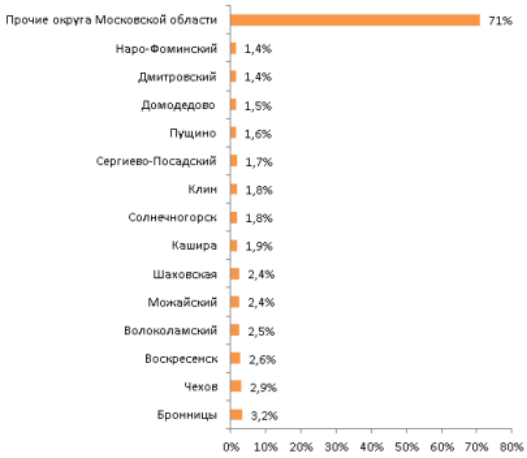


Рис. 5 Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

По данным статьи «Земельный рынок Москвы и Подмосковья: цены, лендлорды и перспективы»[20] рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 000 рублей / га до 50 000 000 рублей / га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 500-15 000 рублей за сотку, промышленного назначения - по 10-200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

Рынок сделок купли-продажи земельных участков

[20] https://www.irn.ru/articles/41125.html

Особенностью рынка сделок с земельными участками является его закрытость – цены сделок с земельными участками не фигурируют в открытых источниках информации, сделки, как правило, проходят кулуарно.

Основным условно открытым источником информации, содержащим сведения о ценах сделок с земельными участками, является официальный Интернет-сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru. По данным Интернет-ресурса за период с июня 2020 г. по июнь 2021 г. на территории Московской области состоялось 57 сделок купли-продажи земельных участков.

Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 500 до 3000 кв.м. Два участка площадью 230 634 кв. м. и 1 150 756 кв. м., расположенных на территории городского округа Истра Московской области, были проданы под сельскохозяйственное производство.

Диапазон цен сделок купли-продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства составляет от 272,66 руб./кв. м. до 2 616,95 руб./кв. м. Для участков под сельскохозяйственное производство диапазон цен составляет от 12,62 руб./кв. м до 86,84 руб./кв. м.

Рынок сделок аренды земельных участков

По данным сайта www.torgi.gov.ru за период с июня 2020 г. по июнь 2021 г. на территории Московской области состоялось 844 сделки аренды земельных участков.

Основную часть сделок аренды участков составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 300 до 5000 кв.м.

- Диапазон цен сделок аренды с земельными участками под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства составляет от 5,23 руб./кв.м./мес. до 2 047,50 руб./кв. м./мес.
- Диапазон цен сделок аренды с земельными участками под сельскохозяйственное производство составляет от 0,022 руб./кв. м/ мес. до 5,79 руб./кв. м./ мес.
- Диапазон цен сделок аренды с земельными участками промышленного назначения составляет от 3,36 руб./кв. м./ мес. до 75,02 руб./кв. м./ мес.
- Для участков под торговлю составляет от 29,33 руб./кв. м./ мес. до 715,06 руб./кв. м./ мес.

Рынок предложений аренды земельных участков

К началу 3 квартала 2021 года, по данным интернет-портала http://www.avito.ru, объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 738 объектов. Основная доля приходится на участки категории земель промышленного и коммерческого назначения – 70%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) – 19%. Всего 11% приходится на участки земель населенных пунктов (ИЖС).

Площадь участков промышленного и коммерческого назначения, сдаваемая в аренду в Московской области, составляет от 100 кв. м. до 50 га. Основную часть предложений представляют участки площадью до 5000 кв. м.

Площадь участков категории земель населенных пунктов, сдаваемая в аренду в Московской области, составляет от 100 кв. м. до 19 га.

Площадь участков категории земель сельскохозяйственного назначения, сдаваемая в аренду в Московской области, составляет от 200 кв. м. до 368 га.

Диапазон цен аренды земельных участков категории земель населенных пунктов, расположенных на территории Московской области, составляет от 0,2 руб./кв.м./мес. до 227 руб./кв.м. /мес.

Диапазон цен аренды земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Московской области, составляет от 0,1 руб./кв. м./мес. до 100 руб./кв. м. /мес.

Диапазон цен аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения, расположенных на территории Московской области, составляет от 0,2 руб./кв. м./мес. до 213 руб./кв. м. /мес.

Рынок спроса на земельные участки Подмосковья

По данным экспертов CBRE объем инвестиций в недвижимость России по итогам 2020 года показал рост и достиг 285 млрд руб., во многом за счет сильных I и IV кварталов. Такое значение на 14% превосходит показатель 2019 года (251 млрд руб.). Вложения в земельные участки под строительство жилых проектов увеличились на 75% по сравнению со значением в 2019 году, а объем инвестиций в сегменты коммерческой недвижимости сократились на 4%. Высокая активность девелоперов по приобретению участков под строительство привела к увеличению объема вложений с 55 млрд руб. в 2019 году до 96 млрд руб., а доля этого сегмента в структуре инвестиций выросла на 12 п. п. до 34%.

Увеличение рисков на фоне роста неопределённости и экономической нестабильности в 2020 году сказались на том, что инвестиционная активность еще сильнее сконцентрировалась в столичном регионе. Доля рынка Московской агломерации в объеме инвестиций в 2020 году увеличилась до 83% против 60% в 2019 г.

По мнению аналитиков, JLL в 2020 году объем сделок на российском рынке недвижимости составил 4,2 млрд долл. США, что на 2% выше результата 2019 г. В структуре инвестиций на долю земельных участков для жилищного строительства приходится 28%.

По данным исследования Авито-Недвижимость спрос на земельные участки в Московской области по итогам 2020 г. увеличился в 2,2 раза. По мнению Дмитрия Алексеева, руководителя направления новостроек и загородной недвижимости в Авито-Недвижимости «покупка земельных участков всегда рассматривалась россиянами как один из наиболее надежных способов сохранить сбережения в кризисный период. При этом, с ростом цен на квартиры, самостоятельное строительство частных домов становится хорошей альтернативой покупке готового городского жилья.

Повышенной востребованности участков под ИЖС способствуют и другие факторы. Например, программа „Сельская ипотека", которая была запущена в России в начале 2020 года, и правительство уже анонсировало увеличение ее финансирования практически в 3 раза в 2020 году. Эксперты отмечают, что спрос на приобретение земли растет не только в традиционных сельскохозяйственных регионах. Среди крупнейших регионов России самый значительный рост спроса на покупку участков под ИЖС был зафиксирован в Московской и Ленинградской областях.

По данным Росреестра количество зарегистрированных прав на земельные участки в Московской области по итогам 2020 г. выросло в 1,44 раза по сравнению с 2019 г.

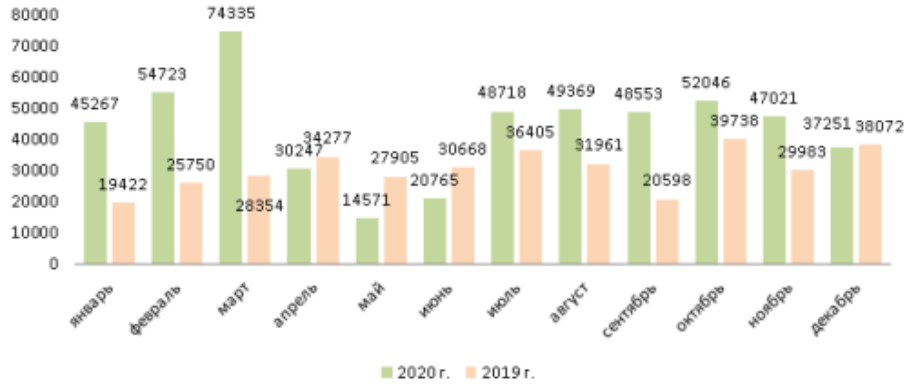


Рис. 6 Динамика количества зарегистрированных прав на земельные участки в Московской области по данным Росреестра в 2019-2020 гг.

По мнению Игоря Калинина, коммерческого директора проекта «Мой гектар», два типа участков в Московской области пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки и ИЖС. Размер – от 5 до 50 га. По данным Константина Фомиченко, директора департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank, «компании, которые приняли решение о покупке промышленных участков и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции».

По оценке Максима Лещева, управляющего партнера Группы META, «заметен интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток

до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники. Однако, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов».

По мнению экспертов, Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. По мнению Максима Лещева, управляющего партнера Группы МЕТА, «лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями: речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов. В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов».[21]

Девелоперы, рассматривая новые участки, обращают пристальное внимание на юридическую «чистоту» земли и на отсутствие у нее различных обременений. Участков земли, которые соответствуют всем критериям, не так уж и много в Подмосковье, и снижение числа сделок на земельном рынке связано, в первую очередь, с этим. Покупателей преимущественно интересуют участки, которые позволяют быстро выйти на строительство и реализацию, то есть участки с готовыми ГПЗУ и ППТ.

По данным Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области улучшение инвестиционного климата региона способствует росту количества выданных градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) в 2020 г. По итогам работы в 2020 году Мособлархитектурой подготовлено более 27 тысяч ГПЗУ.

В первом полугодии 2021 года подготовлено порядка 20,5 тысяч ГПЗУ, что в два раза выше показателя 1 полугодия 2020 года. Лидерами по количеству выданных ГПЗУ стали городские округа Домодедово, Истра, Раменский, Одинцовский и Дмитровский. Из числа выданных ГПЗУ – 30% приходится на объекты нежилого назначения, в том числе сельскохозяйственного, производственного, торгового, общественного-делового и социального. Порядка 1,7 тысячи ГПЗУ выдано под производственные объекты и склады, также популярны – объекты под сельскохозяйственное использование.

Перспективы развития рынка земельных участков Московской области

В мае-июне 2021 года ряд международных институтов, таких как Всемирный банк, Европейский банк реконструкции и развития, Международный валютный фонд, улучшили свои оценки восстановления экономики России, при этом диапазон прогноза по росту ВВП остается существенным, на 2021 год составляет 3,2%–3,8%. Согласно оценкам экспертов, позитивная динамика рынка коммерческой недвижимости и рост инвестиционной активности будут следовать за восстановлением положительной экономической ситуации в РФ.

В I квартале 2021 года завершился цикл смягчения денежно-кредитной политики в России, в апреле ЦБ РФ установил ключевую ставку на уровне 5%. 11 июня 2021 года Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку ещё на 50 базисных пунктов до 5,5% годовых. Эта мера призвана снизить темпы инфляции и укрепить курс национальной валюты. Также она может привести к росту процентов по кредитам и депозитным вкладам. Учитывая значительное ускорение инфляции и постепенное восстановление экономики РФ, эксперты ожидают, что ЦБ продолжит повышать ключевую ставку. В рамках базового прогноза Банк России оценивает среднюю ставку за год на уровне 4,8%–5,4%, таким образом, при увеличении проинфляционных рисков ключевая ставка может превысить 6,5% до конца 2021 года. На фоне увеличения ключевой ставки кредитование корпоративного сектора замедляется.

По мнению Алексея Новикова, управляющего партнера Knight Frank Russia до конца 2021 г. ожидается рост стоимости заемного финансирования. В связи с пересмотром условий льготного кредитования малого и среднего предпринимательства по программе "ключевая ставка ЦБ РФ + 2,75 п. п." предельный объем кредитов для малых и микро-предприятий будет снижен с 2 млрд рублей до 200 млн и 500 млн рублей соответственно, а срок кредитов на пополнение оборотных средств будет сокращен с трех лет до одного года. В целом объем инвестированных средств в коммерческую недвижимость и земельные участки в 2021 году ожидается на уровне 250-270 млрд руб. Тем не менее, возможность введения новых ограничительных мер, которая усиливалась в мае-июне 2021

[21] https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov

г., а также наличие сдерживающих факторов, связанных с заемным финансированием, могут изменить позитивный тренд рынка до конца 2021 года.

Согласно оценке экспертов, Cushman & Wakefield к началу 2 полугодия 2021 г. Правительство РФ переходит ко «второму рубежу» борьбы с эпидемией коронавируса - массовой вакцинации. От её эффективности зависит оценка рисков в российской экономике на 2022 г.

Высокий уровень неопределенности усложняет прогнозирование динамики инвестиционного рынка на 2021 год, но, эксперты CBRE ожидают, что по мере снижения рисков, вызванных пандемией, инвестиции в коммерческую недвижимость увеличатся, а спрос девелоперов жилого сегмента к приобретению земельных участков сохранится. По прогнозам экспертов, JLL в 2021 г. Московский регион останется лидером по объему привлеченных инвестиций: его доля составит около 75-80% в общей структуре инвестиций в РФ. Перспективы развития рынка недвижимости в значительной мере определяются социально-экономическим положением области, инвестиционным климатом и потенциалом регионов. Текущие рейтинги Московской области очень высоки и сопоставимы только с рейтингами Москвы и Санкт-Петербурга.

В Рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2020 года, подготовленном агентством «РИА Рейтинг», Московская область занимает 4 место из 85. Методика построения рейтинга основана на агрегировании показателей, характеризующих экономическое положение регионов. По сравнению с 2019 г. позиция Московской области в рейтинге не изменилась.

Потенциальные возможности региона привлекать инвестиции в будущем свидетельствуют об инвестиционном климате. Инвестиционный климат включает объективные возможности региона (инвестиционный потенциал) и условия деятельности инвестора (инвестиционный риск). Согласно методологии рейтинга инвестиционной привлекательности регионов РФ 2020 г. «Эксперт РА» (RAEX) 1-й ранг по потенциалу получает регион, имеющий наибольший потенциал, а по риску – имеющий наименьший риск. Рейтинг Московской области определен как А1, означающий максимальный инвестиционный потенциал и минимальный риск инвестирования региона. Московская область давно стала частью столичной агломерации Москвы и за счёт такого симбиоза не первый год обеспечивает себе лидерство как с точки зрения минимального интегрального риска (1-е место), так и по уровню инвестиционного потенциала (2-место после Москвы).

В марте 2020 г. международное рейтинговое агентство Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги Московской области на уровне BBB-, скорректировав прогноз с «позитивного» на «стабильный». Данное рейтинговое действие явилось следствием влияния пандемии Covid-2019, спровоцировавшего сдерживание экономической активности на мировом рынке, что привело к внеплановому пересмотру агентством кредитных рейтингов по всему миру. При этом рейтинг Московской области остается на высоком инвестиционном уровне, и Подмосковье сохраняет позицию в пятерке лучших регионов России с наивысшими кредитными рейтингами. Стабильный прогноз области базируется на устойчивости ее финансовых показателей за счет диверсифицированной экономики и мероприятий по повышению эффективности расходов.

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА). В апреле 2021 г АКРА подтвердило кредитный рейтинг Московской области на уровне AA+(RU), прогноз «Стабильный», и ее облигаций — на уровне AA+(RU). Кредитный рейтинг Московской области обусловлен высоким уровнем развития региональной экономики, стабильными бюджетными показателями и средним уровнем долговой нагрузки при высоком уровне ликвидности бюджета.

Московская область заняла 7 место в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ, который готовит Агентство стратегических инициатив. В 2021 году презентация результатов Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ традиционно проходила на площадке Петербургского международного экономического форума.

По результатам VIII ежегодной оценки инвестиционной привлекательности регионов России, проведенной Национальным рейтинговым агентством (НРА) Московская область отнесена к группе IC2, означающей высокую инвестиционную привлекательность второго уровня. В восьмое ежегодное исследование инвестиционной привлекательности регионов России НРА 2020 года были включены все 85 субъектов Российской Федерации, которые в соответствии с методикой были разделены на три укрупненных категории («высокая», «средняя» и «умеренная» инвестиционная привлекательность), внутри каждой из которых выделяется три уровня (первый, второй и третий). В исследовании 2020 года Московская область входит в число 24 регионов, формирующих категорию «высокая инвестиционная привлекательность» (группы IC1, IC2, IC3).

Ситуация на рынке земельных участков Московской области до конца 2021 г. в значительной степени будет определяться динамикой макроэкономических показателей региона и России в целом.

Основные ценообразующие факторы

Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Дороже всего стоят земли с инженерной подготовкой, не требующие перевода из категории сельскохозяйственных земель и расположенные в непосредственной близости к трассам с наиболее интенсивным движением.

В целом общее число ценообразующих факторов составляет более 50, в том числе: правовой статус участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях), размер и инженерное обеспечение участка, обременения, плотность застройки.

Основные ценообразующие факторы, присущие первичному и вторичному рынку земельных участков под строительство представлены ниже.

Таблица 23 – Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
1	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	От -40% до -20%, медиана -25%	Комитет по оценочной деятельности АБСЗ, https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf
2	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности / Право аренды	От 0% до +37%	Ассоциация «СтатРиелт», https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2894-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные / Нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	-
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные / Не рыночные	Н Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	-
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки (анализа)	Дата предложения	Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	-
6	Местоположение[22]	За пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД / в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	Справочник коэффициентов ABN Group, https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf
7	Местоположение в разрезе субъектов Московского региона	Москва / Московская область	От -7,4% до 0%	Справочник коэффициентов ABN Group, https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf
8	Расположение относительно красной линии	Первая линия крупной магистрали / Первая линия некрупной второстепенной улицы / Внутри квартала	От 0% до 15%	Справочник коэффициентов ABN Group, https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf
9	Общая площадь участка	Площадь земельного участка	От -8,7% до 3,1%	Справочник коэффициентов ABN Group, https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf

[22] Согласно результатам анализа рынка, на земельном рынке Московской области существует условная сегментация по направлениям (севере, восток, юго-запад и пр.). Учитывая близость расположения объекта оценки к МКАД, в процессе формирования выборки объектов-аналогов одним из критериев формирования выборки была удаленность от МКАД не более 10 км. Учитывая высокую транспортную доступность объектов в пределах МКАД а также кольцевой формат МКАД, фактор направления в данном случае не оказывает существенного влияния на стоимость, ввиду чего влияние направления на котором расположен земельный участок в расчете не учитывалось.

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
10	Обеспеченность инженерными коммуникациями	По границе (имеется возможность подключения) / Оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций / Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, газоснабжение на участке 22316 кв.м.	От 9,4% до 13,8%	Справочник коэффициентов ABN Group, https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf
11	Назначение (в соответствии с НЭИ)	Промышленное / Коммерческое назначение	Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	-

Источник: анализ ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ»

Анализ фактических цен предложений

В качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран удельный показатель стоимости земельных участков (руб./кв.м площади земельного участка), что обосновывается подбором аналогов с подобным оцениваемому наиболее эффективным использованием. Принятая единица сравнения является типичной для рынка продаж существующих объектов, другие единицы сравнения почти не используются.

Исследование рынка купли-продажи земельных участков в Московской области показало, что открытая информация о проданных или предлагающихся к продаже объектах, схожих с оцениваемым земельным участком, крайне ограничена, разброс цен предложений по участкам велик, вторичный рынок развит слабо.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, была сформирована выборка из 9 предложений о продаже земельных участков по состоянию на дату оценки.

При подборе объектов-аналогов Оценщики руководствовались следующими критериями:

- назначение - все подобранные объекты-аналоги используются или могут быть использованы под коммерческую застройку;
- месторасположение – за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД;
- площадь – по возможности сопоставимая с площадью объекта оценки.

Оценщиками был проведен анализ информации, представленной на интернет-сайтах:

- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.domofond.ru и др.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений кроме типичных для данного типа недвижимости, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Перечень и краткая характеристика подобранных Оценщиками объектов-аналогов приведены ниже.

Диапазон цен предложений по сформированной выборке от 5 313 до 36 000 руб. за 1 кв.м.

Таблица 24 – Выборка объектов-аналогов земельных участков

Показатель	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8	ОА № 9
Адрес	Московская область, Ленинский городской округ, Развилковское с/пос	Москва, п Сосенское, д Мамыри, з/у 43	Москва, п Мосрентген, д Мамыри	город Москва, поселение Московский, в районе д.Саларьево,уч.№10/3	Московская область, Одинцовский городской округ, Раздоры деревня, Рублево-Успенское шоссе, 1-й км	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, юго-западнее п. Вешки	Московская область, г Королев, ул Калининградская	Москва, п Сосенское, вблизи дер. Мамыри, уч. 40/2	Московская область, Ленинский р-н, с/п Совхоз имени Ленина, 25 км. МКАД
Кадастровый номер	50:21:0050303:1561	77:17:0120316:10582	нет данных	50:21:0110205:297	нет данных	50:12:0080311:120	50:45:0040701:71, 50:45:0040701:188, 50:45:0040701:192	77:17:0120316:9849	50:21:0040112:13917, 50:21:0040112:13918
Координаты	55.618170 37.790872	55.600691 37.500138	55.602046 37.480299	55.624689 37.427761	нет данных	55.914626 37.567899	55.915445 37.841674	55.601082 37.485334	55.584589 37.714848
Расстояние до МКАД, км	0,00	0,00	1,18	2,39	0,00	0,00	8,00	1,13	0,00
Ценовая зона Московского региона	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД
Местоположение в разрезе субъектов Московского региона	Московская область	Москва	Москва	Москва	Московская область	Московская область	Московская область	Москва	Московская область
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	первая линия некрупной второстепенной улицы	первая линия крупной магистрали	внутри квартала	внутри квартала	первая линия крупной магистрали	первая линия крупной магистрали
Передаваемые имущественные права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Условия продажи (предложения)	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Период предложения	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности*[23]	земли промышленности*	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения объекта многофункционального использования, сочетающего в себе гостиничный комплекс, административные здания, предприятия торговли, общественного	строительство многофункционального административно-торгового и складского комплекса	под коммерческую застройку	для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	для строительства придорожного комплекса и размещения автостоянки	для размещения многофункционального офисно-торгового и складского комплекса	объекты торговли (торговые центры,торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	для строительства многофункционального административно-торгового,развлекательного ,автозаправочного и складского комплекса	коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения(бизнес-центров, отдельных офисов различный фирм, компаний и других т.п.т объектов)

[23] Отнесение данных участков к категории земель промышленности не запрещает коммерческого использования объектов сопоставимого использованию участков отнесенных к категории земель населенных пунктов. Отнесение к категории земель промышленности как правило обусловлено их расположением за границами населенных пунктов. В данном случае подобные аналоги присутствуют на рынке по причине быстрого разрастания городских агломераций к которым относится Москва (в частности Новая Москва) и Московская область.

Показатель	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8	ОА № 9
	питания, бытового обслуживания, зрелищного и развлекательного назначения								
Назначение (в соответствии с НЭИ)	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Общая площадь, кв.м	65 882	35 616	45 000	20 000	22 000	21 264	43 500	22 749	66 257
Обеспеченность инженерными коммуникациями	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций
Наличие строений под снос	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу
Цена предложения, руб.	350 000 000	750 000 000	992 809 600	300 000 000	792 000 000	260 000 000	730 000 000	650 000 000	1 650 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	**5 313**	**21 058**	**22 062**	**15 000**	**36 000**	**12 227**	**16 782**	**28 573**	**24 903**
Ссылка	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/260551041/	https://www.cian.ru/sale/commercial/269992575/	https://www.cian.ru/sale/commercial/276458445/	https://www.cian.ru/sale/commercial/193320453/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/188251345/	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/272788162/	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/273727626/	https://www.cian.ru/sale/commercial/264075584/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/245073052/
Контактное лицо	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин

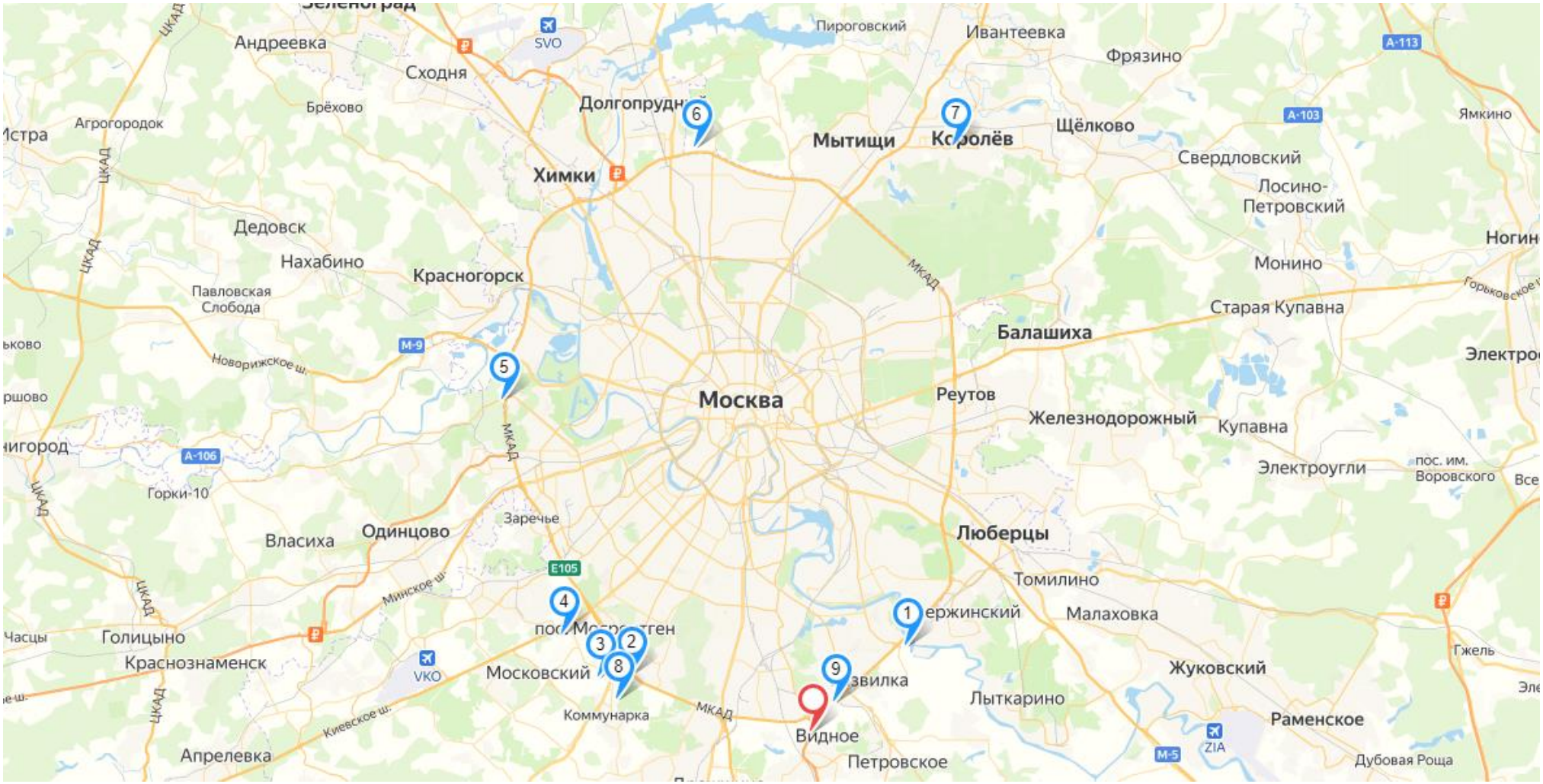


Рис. 7. Карта расположения аналогов (синяя метка) и объекта оценки (красная метка)[24]

[24] https://yandex.ru/map-constructor

5.4. Обзор коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 1-го полугодия 2022 года[25]

ПФК
Профессиональное финансовое консультирование

3.3 Недвижимость торгового назначения

Таблица 14

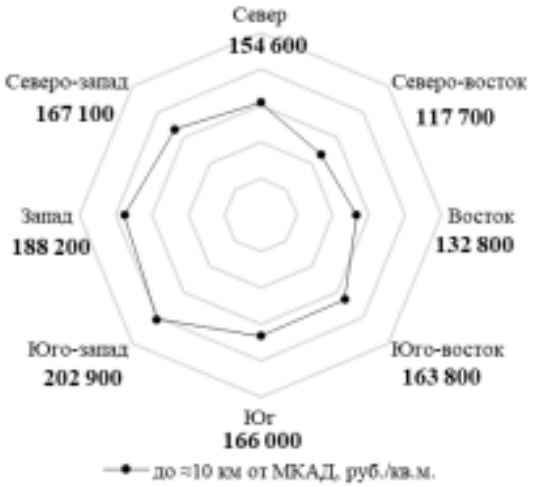
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	45 700	285 700	154 600	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	40 700	236 800	117 700	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	37 500	323 900	132 800	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	33 800	343 600	163 800	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	41 400	340 400	166 000	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	45 500	350 000	202 900	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	40 000	358 400	188 200	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	52 000	333 500	167 100	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	**42 100**	**321 500**	**161 600**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 6

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **север-восточном** направлении 117 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 202 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 161 600 руб./кв.м.

[25] Период анализа 01.01.2022-30.06.2022, ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/

Таблица 15

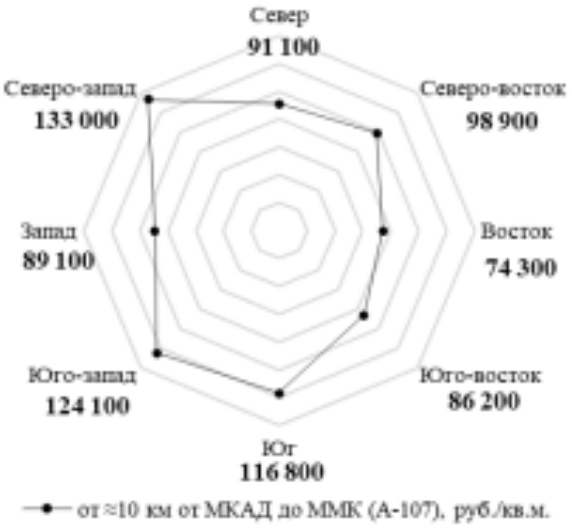
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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 ЗЗ
Север	36 800	212 500	91 100	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	30 600	214 300	98 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	20 100	220 400	74 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	25 200	211 100	86 200	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	31 600	240 000	116 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	31 300	300 000	124 100	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	27 000	250 000	89 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	34 600	275 200	133 000	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	**29 700**	**240 400**	**101 700**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 7

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 74 300 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 133 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 101 700 руб./кв.м.

Таблица 16

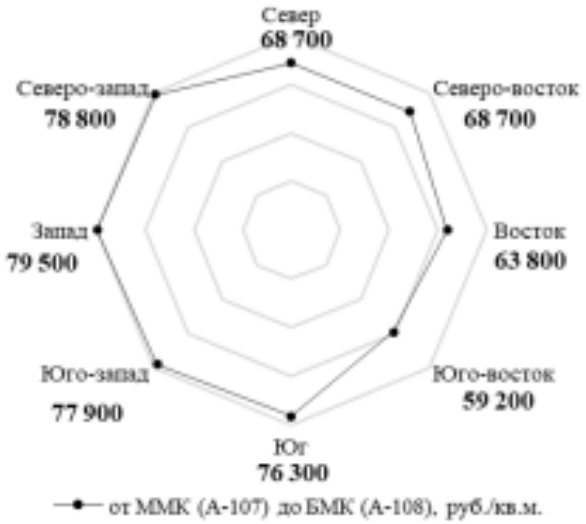
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	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	19 000	150 000	68 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	15 200	144 100	68 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	15 000	123 500	63 800	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 400	168 100	59 200	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	17 000	171 800	76 300	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	18 800	161 700	77 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	21 400	170 500	79 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	18 000	185 000	78 800	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**17 900**	**159 300**	**71 600**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 8

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 59 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 79 500 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 71 600 руб./кв.м.

Таблица 17

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	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	20 000	150 000	62 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 500	88 900	46 300	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	12 700	130 000	62 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	16 900	146 400	62 700	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 000	130 000	54 700	г.Можайск; г.Верея
Запад	15 000	135 000	44 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	**15 200**	**130 100**	**55 400**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 9

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении 44 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 62 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 55 400 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 18

Сводные данные по продаже торговой 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	154 600	91 100	68 700	62 400
Северо-восток	117 700	98 900	68 700	-
Восток	132 800	74 300	63 800	46 300
Юго-восток	163 800	86 200	59 200	62 200
Юг	166 000	116 800	76 300	62 700
Юго-запад	202 900	124 100	77 900	54 700
Запад	188 200	89 100	79 500	44 200
Северо-запад	167 100	133 000	78 800	-
Среднее значение по ЭЗ	**161 600**	**101 700**	**71 600**	**55 400**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 10

Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 19

Изменение стоимости торговой 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.	161 600	101 700	71 600	55 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-37,07%	-29,60%	-22,63%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-37,07%	-55,69%	-65,72%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на **65,72%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

4.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 41

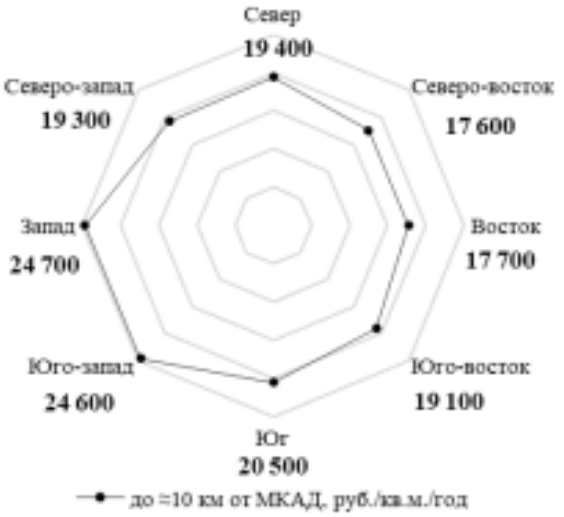
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 000	65 900	19 400	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 800	65 500	17 600	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	5 400	60 000	17 700	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	5 600	54 900	19 100	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	4 500	63 700	20 500	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	7 700	72 000	24 600	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	5 200	60 000	24 700	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	5 600	60 000	19 300	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	**5 700**	**62 800**	**20 400**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 34

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 17 600 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 24 700 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 400 руб./кв.м./год.

Таблица 42

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	47 400	14 000	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	4 800	52 500	13 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 600	38 600	12 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 600	40 600	12 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 200	41 300	15 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 800	38 200	16 100	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 800	41 400	14 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	4 800	51 600	15 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	**4 300**	**44 000**	**14 200**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 35

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **юго-восточном** направлении 12 400 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 16 100 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 200 руб./кв.м./год.

Таблица 43

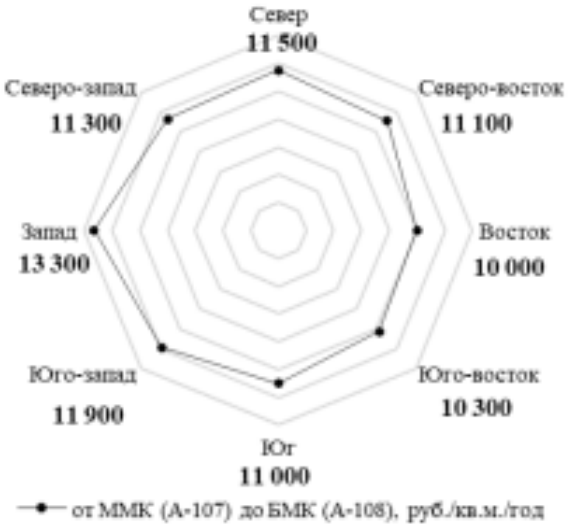
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 000	40 000	11 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 500	41 700	11 100	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 400	26 700	10 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 800	30 000	10 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 000	36 000	11 000	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	3 000	32 000	11 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	3 800	36 500	13 300	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 500	42 900	11 300	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**3 500**	**35 700**	**11 300**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 36

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 10 000 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 13 300 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 300 руб./кв.м./год.

Таблица 44

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЗЗ
Север	3 600	30 000	9 200	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	22 000	9 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	3 000	30 000	10 300	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	3 100	32 800	10 600	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 500	27 000	9 900	г.Можайск; г.Верея
Запад	3 600	30 000	9 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	**3 300**	**28 600**	**9 800**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 37

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении 9 000 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 10 600 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 800 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости аренды анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 45

Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (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	19 400	14 000	11 500	9 200
Северо-восток	17 600	13 400	11 100	-
Восток	17 700	12 500	10 000	9 800
Юго-восток	19 100	12 400	10 300	10 300
Юг	20 500	15 600	11 000	10 600
Юго-запад	24 600	16 100	11 900	9 900
Запад	24 700	14 200	13 300	9 000
Северо-запад	19 300	15 500	11 300	-
Среднее значение по ЭЗ	**20 400**	**14 200**	**11 300**	**9 800**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 38

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 46

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./год	20 400	14 200	11 300	9 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,39%	-20,42%	-13,27%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,39%	-44,61%	-51,96%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на **51,96%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, 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	4 500	18 000	**12 500**	7 000	65 900	**19 400**	8 100	39 600	**15 600**	2 400	10 500	**7 300**
	Северо-восток	до ≈10 км	4 800	18 800	**11 100**	4 800	65 500	**17 600**	4 200	36 100	**15 500**	2 600	10 800	**6 500**
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 200	**10 800**	5 400	60 000	**17 700**	4 000	39 800	**15 600**	2 200	10 800	**6 300**
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	**12 000**	5 600	54 900	**19 100**	5 300	42 800	**17 500**	2 800	10 000	**6 000**
	Юг	до ≈10 км	4 500	20 000	**12 500**	4 500	63 700	**20 500**	4 500	33 400	**16 200**	3 000	12 000	**6 700**
	Юго-запад	до ≈15 км	4 800	36 000	**16 200**	7 700	72 000	**24 600**	6 600	44 200	**20 700**	2 800	13 200	**7 700**
	Запад	до ≈10 км	5 900	25 500	**15 400**	5 200	60 000	**24 700**	4 900	42 300	**19 200**	3 000	12 000	**6 800**
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	**13 800**	5 600	60 000	**19 300**	4 600	36 000	**16 300**	3 000	11 400	**6 600**

Ценообразующие факторы

Согласно ФСО №7, 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 (ценообразующие факторы):

- 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;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2021». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)» Лейфер Л.А. (издательство Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки), основные ценообразующие факторы для высококлассной торговой недвижимости представлены в следующем виде:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Высококлассная торговая недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип торгового центра	0,17
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
4	Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Внутреннее оформление	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т. п.)	0,06
10	Материал стен	0,05

Рис. 8

Анализ фактических цен предложений

Учитывая состав площадей объекта оценки, а именно наличие паркинга площадью 14 414,75 кв.м., при общей арендопригодной площади объекта оценки 7 444,50 кв.м., в качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран удельный показатель стоимости торговых центров (руб./кв. м арендопригодной площади торгового центра).

По результатам анализа рынка оценщиком выявлен ограниченный объем предложений с полной информацией, характеризующей объект-аналог (торговые центры), а именно показатели GLA (Gros

Leaseble Area) – общая арендопригодная площадь. Отсутствие данного показателя не позволяет провести корректный расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом ввиду наличия в составе объекта оценки преобладающего по площади помещения, представляющего собой паркинг.

При подборе объектов-аналогов Оценщики руководствовались следующими критериями:

- назначение – действующие торговые центры;
- месторасположение – за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД;
- площадь – по возможности сопоставимая с площадью объекта оценки.

Оценщиком был проведен анализ информации, представленной на интернет-сайтах:

- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.domofond.ru и др.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений кроме типичных для данного типа недвижимости, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Перечень и краткая характеристика подобранных Оценщиками объектов-аналогов приведены ниже.

Таблица 25 – Выборка объектов-аналогов торговых центров

Показатель	**ОА № 1**	**ОА № 2**
Адрес	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 8
Расстояние до МКАД	За пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	За пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность
Тип сделки	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные
Условия продажи (предложения)	типичные рыночные	типичные рыночные
Период предложения	Июль 2022	Июль 2022
Тип объекта	торговый центр	торговый центр
Площадь ЗУ, кв.м.	16 000,00	2 600,00
Права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Общая площадь, кв.м	11 653,0	6 147,0
Арендопригодная площадь, кв.м	9 063,0	5 269,8
Доля арендопригодной площади, %	77,8%	85,7%
Состояние объекта	нормальное	нормальное
Цена предложения, руб.	**1 250 000 000**	**420 000 000**
Цена предложения, руб./кв.м арендопригодной площади	**137 923**	**79 699**
Ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/268397080/	https://www.cian.ru/sale/commercial/276934335/
Контактное лицо	см. скрин	см. скрин

Диапазон цен предложений от 79 до 138 тыс. руб. за 1 кв.м. арендопригодной площади, доля арендопригодной площади аналогов находится в диапазоне 77-86%.

Для объекта оценки принадлежащего ООО «АртСтрой» соотношение арендопригодной и общей площади составляет 30,9%.

Основные ценообразующие факторы по результатам анализа рынка купли-продажи торговых центров:

Таблица 26 – Основные ценообразующие факторы на рынке купли-продажи ТЦ

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
1	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	От -10% до -30%, медиана -20%	Комитет по оценочной деятельности АБСЗ, https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf
2	Состав передаваемых прав на земельный участок	Типичные / Нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	-
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные / Нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	-
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные / Не рыночные	Н Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	-
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки (анализа)	Дата предложения	Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	-
6	Местоположение	За пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД / в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	Справочник коэффициентов ABN Group, https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf
7	Местоположение в разрезе субъектов Московского региона	Московская область / Москва	От -4,8% до 0%	Справочник коэффициентов ABN Group, https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf
8	Общая площадь участка	Площадь земельного участка	От -7,1% до -12,9%	Справочник коэффициентов ABN Group, https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf
9	Техническое состояние объекта	-	Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	-
10	Назначение (в соответствии с НЭИ)	Промышленное / Коммерческое назначение	Не применяется в расчетах, аналоги сопоставимы	-

5.5. Основные выводы

- Оцениваемое имущество относится к сегменту высококлассной торговой недвижимости.
- Рынок коммерческой недвижимости Московской области достаточно развит и активен.
- Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 000 рублей / га до 50 000 000 рублей / га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли с/х предлагаются по 500-15 000 рублей за сотку, промышленного назначения - по 10-200 тыс. рублей за сотку в «greenfield» и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Диапазон цен предложений по сформированной выборке объектов-аналогов объекта оценки от 5 313 до 36 000 руб. за 1 кв.м.
- По результатам анализа рынка диапазон цен предложений на рынке купли-продажи находится в диапазоне от 79 до 138 тыс. руб. за 1 кв.м. арендопригодной площади, доля арендопригодной площади аналогов находится в диапазоне 77-86%.
- Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 17 600 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 24 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 400 руб./кв.м./год.

Подробный анализ фактических цен предложений и анализ ликвидности представлен далее по тексту в соответствующих расчетных разделах Отчета.

6. Анализ наиболее эффективного использования имущества

6.1. Общие положения

В практике оценки, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Из сравнения определения НЭИ с определением термина «рыночная стоимость» очевидно, следует, что последняя может быть реализована лишь при НЭИ объектов. Данное положение является наиболее важной из причин, определяющих необходимость и важность выполнения анализа НЭИ.

Необходимо отметить, что суждение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объектов оценки – то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объектов.

Для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных ниже критериев.

Юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней: распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т.п.

Физическая осуществимость – рассмотрение из юридически возможных физически осуществимых способов использования имущества.

Финансовая оправданность – выявление юридически правомочных и физически осуществимых способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

Максимальная эффективность – выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объектов.

В процессе анализа во внимание принимаются лишь типичные для рассматриваемого рынка способы использования объекта.

6.2. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества

В соответствии с общепринятой практикой оценки, необходимо рассматривать отдельно наиболее эффективное использование земельных участков как незастроенных, и земельных участков с существующей застройкой.

6.2.1. Анализ НЭИ условно свободного земельного участка

Объекты оценки №№1, 2 представляют собой встроенные нежилые помещения, а объект оценки долю в праве на сооружение обеспечивающее функционирование торгового центра в объеме которого расположены оцениваемые помещения. Также оценивается доля в праве аренды земельных участков в границах которых расположены объекты оценки.

При оценке встроенных помещений под оцениваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади земельного участка, выделяемая пропорционально доле площади оцениваемого помещения от общей площади строений на участке. Следовательно, вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к помещению, не представляется возможным. На основании вышеизложенного, анализ НЭИ земельного участка, как условно свободного, не проводился.

6.2.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) участка с рассматриваемыми на нем улучшениями заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего его использования:

- снос улучшений и возведение новых;
- проведение ремонта или реконструкции существующих улучшений;
- использование улучшений в текущем состоянии.

Оцениваемые улучшения оцениваемых земельных участков на дату проведения оценки представляют собой часть действующего ритейл-парка «Видное Парк» расположенного в 300 м от МКАД на федеральной трассе М-4 «Дон» около города Видное, занимает участок 7 га, GBA – 106,5 тыс. кв. м., площадь торговой галереи – 24,5 тыс. кв. м. Двухуровневый подземный паркинг на 1 954 машиномест:

- Объекты оценки №№ 1,2 расположены в границах нежилого здания (кадастровый номер 50:21:0040112:8877) представляющего собой многофункциональный торговый комплекс «Ритейл-Парк», общей площадью 63990,9 кв.м., 2017 год постройки.
- Объекты оценки №№ 3.1 и 3.2 – земельные участки, в границах которого расположены здания частью которых является оцениваемое имущества, а также иные объекты недвижимого имущества.
- Объекты №№ 4-10 – представляют собой сооружения инфраструктуры (коммуникации) обеспечивающие функционирование ритейл-парка.

Объекты оценки эксплуатируются по состоянию на дату оценки, не требуют ремонта и реконструкции, таким образом варианты сноса и реконструкции не рассматриваются.

Вывод: Таким образом, анализ НЭИ оцениваемого объекта недвижимости показал, что рассматриваемый объект относится к нежилому фонду торгового назначения и его наиболее эффективным вариантом использования является использование в качестве объектов коммерческой недвижимости, относящихся к сегменту высококлассной торговой недвижимости.

7. Определение рыночной стоимости объекта оценки

7.1. Общие положения

Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

- выбор подходов к оценке;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

7.2. Обоснование применяемых подходов к оценке

Согласно п. 11 ФСО № 1, 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. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

Обоснование отказа от проведения оценки в рамках затратного подхода

Согласно ФСО № 7 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.

Учитывая состав объекта оценки и отсутствие технической документации на здания и сооружения, оценщик принимает решение отказаться от использования затратного подхода.

Обоснование отказа от проведения оценки в рамках сравнительного подхода

Согласно ФСО № 1 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. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

По результатам анализа рынка оценщиком выявлен ограниченный объем предложений с полной информацией, характеризующей объект-аналог (торговые центры), а именно показатели GLA (Gros Leaseble Area) – общая арендопригодная площадь. Отсутствие данного показателя не позволяет провести корректный расчет стоимости объекта оценки ввиду наличия в составе объекта оценки преобладающего по площади помещения, представляющего собой паркинг. С учетом ограниченного объема доступной рыночной информации оценщик не применяет сравнительный подход к оценке единого объекта недвижимости (земля и здания).

Определение рыночной стоимости права аренды земельных участков произведено методом капитализации земельной ренты (методом капитализации дохода), сочетающим в себе элементы доходного и сравнительного подходов (метода сравнительного анализа продаж).

Обоснование проведения оценки в рамках доходного подхода

Согласно ФСО № 1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

С учетом наличия информации для прогнозирования будущих доходов и расходов, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости, оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости произведена в рамках доходного подхода. Поскольку в данном Отчете текущее использование объекта недвижимости в текущем состоянии является его наиболее эффективным, а

также наличие свободных арендопригодных площадей оценщик принял решение использовать метод дисконтирования денежных потоков.

Таким образом, в рамках настоящей работы рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества была определена с применением одного подхода доходного, при этом в рамках доходного подхода определяется рыночная стоимость единого объекта недвижимости, из которой стоимость прав на земельный участок выделяется в размере стоимости полученной методом капитализации земельной ренты (методом капитализации дохода), сочетающим в себе элементы доходного и сравнительного подходов (метода сравнительного анализа продаж).

7.3. Расчет рыночных ставок аренды (справочно)

Сравнительный подход – подход в оценке, основанный на сопоставлении стоимости оцениваемого имущества со стоимостью на рынке других аналогичных объектов. Он основывается на предпосылке, что сделки купли-продажи на рынке осуществляются по аналогии, то есть, на основе информации об аналогичных сделках. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Для определения стоимости права собственности на земельный участок использовалась следующая процедура:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, и предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дата продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование.
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как руб. за кв. м общей площади) и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

В данной работе применялась *техника общих корректировок*. Она позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В рамках данной техники рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется по следующему алгоритму:

- По первой группе элементов сравнения стоимости объектов-аналогов корректируются последовательно по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1+k^I_i),$$

где C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i-му и (i-1)-му элементу сравнения, руб.;

k^I_i — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.

Последовательность применения корректировок по первой группе регламентирована таким образом (корректировки перечислены в порядке их применения):

  - передаваемые права;
  - условия финансирования;
  - условия сделки;
  - дата совершения сделки.
- По второй группе элементов сравнения, учитывающей различия в местоположении, физических характеристиках и т.д., стоимости объектов-аналогов определяются по формуле:

$$C_{O.A.} = C_i * \sum_{i=1}^{N} k_i^{II},$$

где $C_{O.A.}$ — скорректированная стоимость объекта-аналога после всех корректировок из второй группы элементов сравнения, руб.;

C_i — скорректированная по первой группе элементов сравнения стоимость объекта-аналога, руб.;

k^{II}_i — корректировка по i-му элементу сравнения из второй группы, %;

N — количество корректировок из второй группы.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов не зависят от последовательности применения корректировок второй группы.

- Определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенная скорректированная стоимость объектов аналогов. Весовые коэффициенты рассчитываются как отношение коэффициента «1/абсолютная валовая коррекция» по аналогу к сумме коэффициентов «1/абсолютная валовая коррекция» всех аналогов, участвующих в расчете.

Приведенный алгоритм реализован Оценщиками в табличном виде и представлен в таблице в конце текущего раздела.

Расчет рыночных ставок аренды выполняется в рамках сравнительного подхода с использования метода сравнения продаж подробное описание которого представлено в Разделе 7.3 данного Отчета.

Формирование групп ставок аренды выполнено в разрезе функционального назначения и с учетом диапазона площадей, которые могут быть арендованы. Сводный реестр арендопригодных площадей представлен выше в разделе описания объекта оценки, см. Таблица 19.

Таблица 27 – Разбивка по сегментам и площадям

Сегмент	Min арендопригодная площадь ОО, кв.м.	Max арендопригодная площадь ОО, кв.м.
галерея	5,50	153,40
мини-якорь	233,00	347,80
якорь	1 037,00	1 199,60
фуд-корт	10,40	84,80
остров	11,70	56,00

В качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран удельный показатель стоимости аренды площадей в торговых центрах (руб./кв. м арендуемой площади), что обосновывается подбором аналогов с подобным оцениваемому наиболее эффективным использованием. Принятая единица сравнения является типичной для рынка продаж подобных объектов, другие единицы сравнения почти не используются.

Подбор аналогов

Исследование рынка аренды площадей в торговых центрах Московского региона показало, что открытая информация о сделках аренды, схожих с оцениваемым объектов, крайне ограничена.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта, была сформировано 5 выборок аналогов, предлагавшихся к аренде по состоянию на дату оценки.

При подборе объектов-аналогов Оценщики руководствовались следующими критериями:

- назначение – площади в торговых центрах соответствующие сегменту объекта оценки;
- месторасположение – по возможности приближенное по качеству местоположения объекта оценки;
- площадь – по возможности сопоставимая с площадью объекта оценки.

Оценщиком был проведен анализ информации, представленной на интернет-сайтах:

- www.cian.ru;

- www.avito.ru;
- www.domofond.ru и др.

По информации арендодателей, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений кроме типичных для данного типа недвижимости, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Перечень и краткая характеристика подобранных Оценщиками объектов-аналогов приведены ниже.

Таблица 28 – Предложения по аренде в сегменте «Галерея»

Показатель	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Адрес	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, бул. Дмитрия Донского, 1	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, бул. Дмитрия Донского, 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Веневская ул., 6
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД
Наименование ТЦ	в торгово-развлекательном центре «Северное Сияние»	в торгово-развлекательном центре «Северное Сияние»	в торгово-развлекательном центре «Витте Молл»
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды
Тип сделки	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Условия продажи (предложения)	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Период предложения	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Тип объекта	галерея	галерея	галерея
Этаж	2	2	1
Общая площадь, кв.м	57,6	65,0	72,0
Состояние объекта	нормальное	нормальное	нормальное
Цена предложения, руб. в месяц	**145 000**	**180 000**	**249 984**
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	**2 520**	**2 769**	**3 472**
НДС	УСН	УСН	УСН
Коммунальные платежи	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены
Ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/270445805/	https://www.cian.ru/rent/commercial/270445800/	https://www.cian.ru/rent/commercial/272469879/
Контактное лицо	см. скрин	см. скрин	см. скрин

Таблица 29 – Предложения по аренде в сегменте «Мини-якорь»

Показатель	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Адрес	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, бул. Адмирала Ушакова, 12	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Поречная ул., 10	Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Рублево поселок, ул. Василия Ботылева, 14А	Московская область, Мытищи, мкр. Перловка, ул. Селезнева, 33	Московская область, Мытищи, мкр. Перловка, ул. Селезнева, 33
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД
Наименование ТЦ	в многофункциональном комплексе «на бульваре Адмирала Ушакова, 12»	в многофункциональном комплексе «MARi (МАРи)»	в торговом центре «Рублёво»	в торгово-развлекательном центре «Перловский»	в торгово-развлекательном центре «Перловский»
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

Показатель	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Условия продажи (предложения)	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Период предложения	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Тип объекта	мини-якорь	мини-якорь	мини-якорь	мини-якорь	мини-якорь
Этаж	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв.м	238,0	272,7	297,0	215,0	158,0
Состояние объекта	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Цена предложения, руб. в месяц	**550 000**	**681 750**	**772 200**	**505 250**	**390 000**
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	**2 311**	**2 500**	**2 600**	**2 350**	**2 468**
НДС	УСН	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/275554512/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266559946/	https://www.cian.ru/rent/commercial/276919636/	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/236704317/	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/236616800/
Контактное лицо	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин

Таблица 30 – Предложения по аренде в сегменте «Якорь»

Показатель	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Адрес	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Варшавское ш., 170Г	Московская область, Балашиха, мкр. 1 мая, 4	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Кавказский бул., 26
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)
Наименование ТЦ	в специализированном торговом центре «на Варшавском шоссе, 170Г»	в многофункциональном комплексе «Восточный ветер»	в торгово-офисном комплексе «ПФК»
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды
Тип сделки	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Условия продажи (предложения)	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Период предложения	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Тип объекта	якорь	якорь	якорь
Этаж	1	1	1
Общая площадь, кв.м	1 200,0	1 750,0	2 204,7
Состояние объекта	нормальное	нормальное	нормальное
Цена предложения, руб. в месяц	**1 200 000**	**1 400 000**	**2 204 700**
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	**1 000**	**800**	**1 000**
НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены
Ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/277665651/	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/156071942/	https://www.cian.ru/rent/commercial/275038568/
Контактное лицо	см. скрин	см. скрин	см. скрин

Таблица 31 – Предложения по аренде в сегменте «Фуд-корт»

Показатель	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Адрес	Московская область, Ленинский г.о., Видное, Олимпийская ул., 6к1	Москва, ул. Поляны, 8	Москва, Венёвская ул., 6
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды
Тип сделки	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Условия продажи (предложения)	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Период предложения	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Тип объекта	Фуд-корт	Фуд-корт	Фуд-корт
Этаж	1	2	3
Общая площадь, кв.м	53,0	28,3	50,0
Состояние объекта	нормальное	нормальное	нормальное
Цена предложения, руб. в месяц	**250 000**	**130 000**	**295 000**
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	**4 717**	**4 594**	**5 900**
НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены
Ссылка	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_53_m_2222909482	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_na_fudkorte_v_tts_malo_konkurentov_29_m_2459899528	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/50m2arenda_torgovogo_mesta_na_fudkortetts_2033959000
Контактное лицо	см. скрин	см. скрин	см. скрин

Таблица 32 – Предложения по аренде в сегменте «Остров»

Показатель	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Адрес	Московская область, Ленинский г.о., Видное, Радужная ул., 2	Московская область, Реутов, ул. Ленина, 1А	Москва, Профсоюзная ул., 142к1
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды
Тип сделки	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Условия продажи (предложения)	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Период предложения	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Тип объекта	остров	остров	остров
Этаж	1	цоколь	1
Общая площадь, кв.м	8,0	4,0	10,0
Состояние объекта	нормальное	нормальное	нормальное
Цена предложения, руб. в месяц	**40 000**	**25 000**	**47 000**
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	**5 000**	**6 250**	**4 700**

Показатель	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Включены	Включены	Включены
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены
Ссылка	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_2205185955	https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4_m_2367072243	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_10_m_2162063529
Контактное лицо	см. скрин	см. скрин	см. скрин

Перед проведением корректировок по первой и второй группе элементов сравнения оценщик вводит следующие корректировки:

Скидка на торг. По результатам анализа рынка сформирована выборка объектов-аналогов, представляющая собой цены предложений. Согласно рыночной практике в ходе обсуждения условий будущей сделки купли-продажи возможно некоторое снижение начальной цены за счет торга между арендатором и арендодателем.

Величина скидки на торг определена в размере 4%.



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 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	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94

Рис. 9.

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda

Первая группа корректировок

В первую группу входят следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- период предложения;

Корректировки выполняются последовательно:

- **Корректировка на передаваемые имущественные права**. В настоящей работе, каких-либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по передаваемым правам не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.
- **Корректировка на условия финансирования.** В настоящей работе, каких-либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по условиям финансирования не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.
- **Корректировка на условия продажи.** В настоящей работе, каких-либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по условиям продажи (типичные рыночные) не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.

- **Корректировка на период предложения.** Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались к продаже на дату оценки, поэтому величина корректировки равна нулю.

Вторая группа корректировок

Далее, цены объектов-аналогов были скорректированы по второй группе элементов сравнения, к ним относят следующие корректировки (расчет величин поправок представлен в конце данного раздела):

Корректировка на тип объекта. Объект оценки и аналоги являются торговыми площадями в торговом центр корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно ценовых зон Московского региона. В данной корректировке учитывается местоположение объектов в границах Московского региона.

Поправка (корректировка) по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$К = \left(\frac{С_{ОО}}{С_{ОА}} - 1\right) \times 100\%, \text{ где}$$

К – величина корректировки;

$С_{ОО}$ – значение коэффициента для объекта оценки;

$С_{ОА}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Величины коэффициентов $С_{ОО/ОА}$ определяются согласно ниже представленным данным.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,04	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,08	1,04	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК	1,05	1,03	1,10

Рис. 10.

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание (ABN-Group, Москва, 01.01.2022), стр. 46-47

Корректировка на площадь. Площадь аналогов сопоставима с площадью объектов оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние. Различия в техническом состоянии отсутствуют, корректировка не требуется.

Экономические характеристики. Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения обычно относят к доходным объектам. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды,

например, о возмещении расходов. В настоящей работе по оценке каких-либо отличий оцениваемого имущества от объектов-аналогов по экономическим характеристикам не обнаружено, поэтому корректировка не проводилась.

Характер использования. Следует учитывать любые различия в текущем использовании или наиболее эффективном использовании оцениваемого имущества и сопоставимых объектов. По результатам анализа рынка установлено, что какие-либо существенные отличия объекта оценки от аналогов отсутствуют, таким образом величина корректировки равна нулю.

Таблица 33 – Сводные результаты оценки ставок аренды

Сегмент	Min арендопригодная площадь ОО, кв.м.	Max арендопригодная площадь ОО, кв.м.	Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц без НДС
галерея	5,50	153,40	2 336
мини-якорь	233,00	347,80	1 946
якорь	1 037,00	1 199,60	642
фуд-корт	10,40	84,80	4 056
остров	11,70	56,00	4 494

Таблица 34 – Расчет рыночной ставки аренды «Мини-якорь»

Наименование корректировок	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	Оцениваемый объект
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	**2 311**	**2 500**	**2 600**	**2 350**	**2 468**	**?**
Различия между ценами предложения и сделок	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**условно сделка**
Корректировка, %	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**2 218**	**2 400**	**2 496**	**2 256**	**2 370**	
Корректировки I группы (последовательные)						
Передаваемые имущественные права	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 218	2 400	2 496	2 256	2 370	
Условия финансирования	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 218	2 400	2 496	2 256	2 370	
Условия продажи (предложения)	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 218	2 400	2 496	2 256	2 370	
Период предложения	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**2 218**	**2 400**	**2 496**	**2 256**	**2 370**	
Корректировки II группы (параллельные)						
Тип объекта	**мини-якорь**	**мини-якорь**	**мини-якорь**	**мини-якорь**	**мини-якорь**	**мини-якорь**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**
Коэффициент	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	0,0%	-9,1%	0,0%	0,0%	0,0%	
Общая площадь, кв.м	**238,0**	**272,7**	**297,0**	**215,0**	**158,0**	**от 230 до 350**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Состояние объекта	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Совокупная валовая коррекция	**0,0%**	**-9,1%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**2 218**	**2 182**	**2 496**	**2 256**	**2 370**	
Сумма абсолютных величин корректировок (без учета скидки на торг)	0,0%	9,1%	0,0%	0,0%	0,0%	
1/абсолютная валовая коррекция	1000,0	11,0	1000,0	1000,0	1000,0	
Весовой коэффициент	**25%**	**0%**	**25%**	**25%**	**25%**	**100%**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц с НДС						**2 335**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц без НДС						**1 946**

Таблица 35 – Расчет рыночной ставки аренды «Галерея»

Наименование корректировок	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	Оцениваемый объект
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	**2 520**	**2 769**	**3 472**	**?**
Различия между ценами предложения и сделок	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**условно сделка**
Корректировка, %	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**2 419**	**2 658**	**3 333**	
Корректировки I группы (последовательные)				
Передаваемые имущественные права	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 419	2 658	3 333	
Условия финансирования	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 419	2 658	3 333	
Условия продажи (предложения)	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 419	2 658	3 333	
Период предложения	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**2 419**	**2 658**	**3 333**	
Корректировки II группы (параллельные)				
Тип объекта	**галерея**	**галерея**	**галерея**	**галерея**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**
Коэффициент	1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Общая площадь, кв.м	**57,6**	**65,0**	**72,0**	**от 5 до 154**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Состояние объекта	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Совокупная валовая коррекция	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**2 419**	**2 658**	**3 333**	
Сумма абсолютных величин корректировок (без учета скидки на торг)	0,0%	0,0%	0,0%	
1/абсолютная валовая коррекция	1000,0	1000,0	1000,0	
Весовой коэффициент	**33%**	**33%**	**33%**	**100%**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц с НДС				**2 803**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц без НДС				**2 336**

Таблица 36 – Расчет рыночной ставки аренды «Якорь»

Наименование корректировок	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	Оцениваемый объект
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	**1 000**	**800**	**1 000**	**?**
Различия между ценами предложения и сделок	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**условно сделка**
Корректировка, %	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**960**	**768**	**960**	
Корректировки I группы (последовательные)				
Передаваемые имущественные права	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	

Наименование корректировок	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	Оцениваемый объект
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	960	768	960	
Условия финансирования	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	960	768	960	
Условия продажи (предложения)	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	960	768	960	
Период предложения	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**960**	**768**	**960**	
Корректировки II группы (параллельные)				
Тип объекта	**якорь**	**якорь**	**якорь**	**якорь**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	**в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**
Коэффициент	1,10	1,00	1,10	1,00
Корректировка, %	-9,1%	0,0%	-9,1%	
Общая площадь, кв.м	**1 200,0**	**1 750,0**	**2 204,7**	**от 1000 до 1200**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Состояние объекта	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Совокупная валовая коррекция	**-9,1%**	**0,0%**	**-9,1%**	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**873**	**768**	**873**	
Сумма абсолютных величин корректировок (без учета скидки на торг)	9,1%	0,0%	9,1%	
1/абсолютная валовая коррекция	11,0	1000,0	11,0	
Весовой коэффициент	**1%**	**98%**	**1%**	**100%**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц с НДС				**770**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц без НДС				**642**

Таблица 37 – Расчет рыночной ставки аренды «Фуд-корт»

Наименование корректировок	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	Оцениваемый объект
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	**4 717**	**4 594**	**5 900**	**?**
Различия между ценами предложения и сделок	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**условно сделка**
Корректировка, %	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**4 528**	**4 410**	**5 664**	
Корректировки I группы (последовательные)				
Передаваемые имущественные права	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	4 528	4 410	5 664	
Условия финансирования	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	4 528	4 410	5 664	
Условия продажи (предложения)	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	4 528	4 410	5 664	
Период предложения	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**4 528**	**4 410**	**5 664**	

Наименование корректировок	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	Оцениваемый объект
Корректировки II группы (параллельные)				
Тип объекта	**фуд-корт**	**фуд-корт**	**фуд-корт**	**фуд-корт**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Общая площадь, кв.м	**53,0**	**28,3**	**50,0**	**от 10 до 85**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Состояние объекта	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Совокупная валовая коррекция	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**4 528**	**4 410**	**5 664**	
Сумма абсолютных величин корректировок (без учета скидки на торг)	0,0%	0,0%	0,0%	
1/абсолютная валовая коррекция	1000,0	1000,0	1000,0	
Весовой коэффициент	**33%**	**33%**	**33%**	**100%**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц с НДС				**4 867**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц без НДС				**4 056**

Таблица 38 – Расчет рыночной ставки аренды «Остров»

Наименование корректировок	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	Оцениваемый объект
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	**5 000**	**6 250**	**4 700**	**?**
Различия между ценами предложения и сделок	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**условно сделка**
Корректировка, %	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**4 800**	**6 000**	**4 512**	
Корректировки I группы (последовательные)				
Передаваемые имущественные права	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**	**право аренды**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	4 800	6 000	4 512	
Условия финансирования	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	4 800	6 000	4 512	
Условия продажи (предложения)	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	4 800	6 000	4 512	
Период предложения	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**4 800**	**6 000**	**4 512**	
Корректировки II группы (параллельные)				
Тип объекта	**остров**	**остров**	**остров**	**остров**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	**в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)**	**за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**
Коэффициент	1,00	1,00	1,10	1,00
Корректировка, %	0,0%	0,0%	-9,1%	
Общая площадь, кв.м	**8,0**	**4,0**	**10,0**	**от 11 до 56**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Состояние объекта	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	

Наименование корректировок	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	Оцениваемый объект
Совокупная валовая коррекция	**0,0%**	**0,0%**	**-9,1%**	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**4 800**	**6 000**	**4 102**	
Сумма абсолютных величин корректировок (без учета скидки на торг)	0,0%	0,0%	9,1%	
1/абсолютная валовая коррекция	1000,0	1000,0	11,0	
Весовой коэффициент	**49,7%**	**49,7%**	**0,5%**	**100%**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц с НДС				**5 393**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц без НДС				**4 494**

7.4. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок

7.4.1. Общие положения

Оцениваемое недвижимое имущество располагается в границах земельных участках, принадлежащих ООО «АртСтрой» на праве долгосрочной аренды в долях с другими собственниками. Оцениваемое имущество расположено в границах двух смежных земельных участков, при этом улучшения земельных участков взаимосвязаны ввиду чего в рамках дальнейшей работы на этапе определения рыночной стоимости прав участки оцениваются единым лотом общей площадью 49 136 кв.м., с последующим пропорциональным распределением согласно долям, указанным в договорах аренды.

Таблица 39 – Описание земельных участков

Номер объекта оценки	3.1	3.2
Наименование объекта оценки	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное
Кадастровый номер	50:21:0040112:12577	50:21:0040112:12578
Координаты	55.566457 37.690152	55.567149 37.690431
Площадь, кв.м.	26 820	22 316
Адрес	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, г. Видное, городское поселение Видное	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, г. Видное, городское поселение Видное
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многофункциональный торгово-административный комплекс	Многофункциональный торгово-административный комплекс
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований
Состав оцениваемых прав	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Кадастровая стоимость, руб.	162 610 464,6	135 757 823,88
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение	Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, газоснабжение
Договор аренды	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №50-11/28 от 17.03.2020	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №50-11/26 от 17.03.2020
Дата подписания акта приема-передачи земельного участка	17.03.2020	17.03.2020
Срок заключения договора аренды (с даты подписания акта приема-передачи участка), лет	49	49
Дата окончания срока действия договора аренды	17.03.2069	17.03.2069
Совокупная арендная плата по договору аренды, руб. в год *Доля арендной платы ООО "АртСтрой"*	10 667 488,00 *4 055 778,94*	8 876 050,00 *5 300 777,06*

Номер объекта оценки	3.1	3.2
Периодичность изменения арендной платы	Не чаще одного раза в 5 лет	Не чаще одного раза в 5 лет
Размеры долей в праве аренды:	100,00%	100,00%
ООО "АртСтрой"	38,02%	59,72%
ООО "Лента"	61,98%	39,96%
ООО "Шоколадный дождь"	0,00%	0,32%

В рамках настоящей работы определение рыночной стоимости права аренды земельного участка произведено методом капитализации земельной ренты (методом капитализации дохода), сочетающим в себе элементы доходного и сравнительного подходов.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод капитализации земельной ренты основан на принципе ожидания, т.е. для случаев, когда типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Определение стоимости права аренды земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты заключается в капитализации разницы между рыночными и договорными арендными платежами за данный земельный участок в период действия договора аренды этого земельного участка. Земельная арендная плата капитализируется в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый на основе анализа рынка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок;
- определение ставки дисконтирования и соответствующей ставки капитализации земельной ренты;
- определение справедливой рыночной арендной платы;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка.

7.4.2. Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок

В настоящем Отчете рыночная стоимость права собственности на земельный участок определялась с использованием элементов сравнительного подхода, а именно метода сравнения продаж. Этот метод применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме недавние и надежные данных о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Для определения стоимости объекта собственности методом сравнения продаж требуются данные о заключенных сделках, контрактах, отказах, альтернативах и ценах продавцов и покупателей, которые рассматриваются как конкурирующие и сравнимые с оцениваемым объектом собственности. Данные заключенных сделок считаются наиболее надежными показателями стоимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая процедура:

- Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дата продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

В качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран удельный показатель стоимости земельных участков (руб./кв.м площади земельного участка), что обосновывается подбором аналогов с подобным оцениваемому наиболее эффективным использованием. Принятая единица сравнения является типичной для рынка продаж существующих объектов, другие единицы сравнения почти не используются.

Подбор аналогов

Исследование рынка купли-продажи земельных участков в Московской области показало, что открытая информация о проданных или предлагающихся к продаже объектах, схожих с оцениваемым земельным участком, крайне ограничена, разброс цен предложений по участкам велик, вторичный рынок развит слабо.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, была сформирована выборка из 9 предложений о продаже земельных участков по состоянию на дату оценки.

При подборе объектов-аналогов Оценщики руководствовались следующими критериями:

- назначение - все подобранные объекты-аналоги используются или могут быть использованы под коммерческую застройку;
- месторасположение – за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД;
- площадь – по возможности сопоставимая с площадью объекта оценки.

Оценщиками был проведен анализ информации, представленной на интернет-сайтах:

- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.domofond.ru и др.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений кроме типичных для данного типа недвижимости, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Перечень и краткая характеристика подобранных Оценщиками объектов-аналогов приведены ниже.

Таблица 40 – Выборка объектов-аналогов земельных участков

Показатель	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8	ОА № 9
Адрес	Московская область, Ленинский городской округ, Развилковское с/пос	Москва, п Сосенское, д Мамыри, з/у 43	Москва, п Мосрентген, д Мамыри	город Москва, поселение Московский, в районе д.Саларьево,уч.№10/3	Московская область, Одинцовский городской округ, Раздоры деревня, Рублево-Успенское шоссе, 1-й км	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, юго-западнее п. Вешки	Московская область, г Королев, ул Калининградская	Москва, п Сосенское, вблизи дер. Мамыри, уч. 40/2	Московская область, Ленинский р-н, с/п Совхоз имени Ленина, 25 км. МКАД
Кадастровый номер	50:21:0050303:1561	77:17:0120316:10582	нет данных	50:21:0110205:297	нет данных	50:12:0080311:120	50:45:0040701:71, 50:45:0040701:188, 50:45:0040701:192	77:17:0120316:9849	50:21:0040112:13917, 50:21:0040112:13918
Координаты	55.618170 37.790872	55.600691 37.500138	55.602046 37.480299	55.624689 37.427761	нет данных	55.914626 37.567899	55.915445 37.841674	55.601082 37.485334	55.584589 37.714848
Расстояние до МКАД, км	0,00	0,00	1,18	2,39	0,00	0,00	8,00	1,13	0,00
Ценовая зона Московского региона	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД
Местоположение в разрезе субъектов Московского региона	Московская область	Москва	Москва	Москва	Московская область	Московская область	Московская область	Москва	Московская область
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	первая линия некрупной второстепенной улицы	первая линия крупной магистрали	внутри квартала	внутри квартала	первая линия крупной магистрали	первая линия крупной магистрали
Передаваемые имущественные права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Условия продажи (предложения)	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Период предложения	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности*[26]	земли промышленности*	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения объекта многофункционального использования, сочетающего в себе гостиничный комплекс, административные здания, предприятия торговли,	строительство многофункциональ ного административно-торгового и складского комплекса	под коммерческую застройку	для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	для строительства придорожного комплекса и размещения автостоянки	для размещения многофункционального офисно-торгового и складского комплекса	объекты торговли (торговые центры,торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	для строительства многофункционального административно-торгового,развлекатель ного ,автозаправочного и складского комплекса	коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения(бизнес-центров, отдельных офисов различный фирм, компаний и других т.п.т объектов)

[26] Отнесение данных участков к категории земель промышленности не запрещает коммерческого использования объектов сопоставимого использованию участков отнесенных к категории земель населенных пунктов. Отнесение к категории земель промышленности как правило обусловлено их расположением за границами населенных пунктов. В данном случае подобные аналоги присутствуют на рынке по причине быстрого разрастания городских агломераций к которым относится Москва (в частности Новая Москва) и Московская область.

Показатель	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8	ОА № 9
	общественного питания, бытового обслуживания, зрелищного и развлекательного назначения								
Назначение (в соответствии с НЭИ)	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Общая площадь, кв.м	65 882	35 616	45 000	20 000	22 000	21 264	43 500	22 749	66 257
Обеспеченность инженерными коммуникациям и	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	по границе (имеется возможность подключения)	оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций
Наличие строений под снос	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу	в границах участка нет существенного объема зданий и сооружений подлежащих сносу
Цена предложения, руб.	350 000 000	750 000 000	992 809 600	300 000 000	792 000 000	260 000 000	730 000 000	650 000 000	1 650 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	**5 313**	**21 058**	**22 062**	**15 000**	**36 000**	**12 227**	**16 782**	**28 573**	**24 903**
Ссылка	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/260551041/	https://www.cian.ru/sale/commercial/269992575/	https://www.cian.ru/sale/commercial/276458445/	https://www.cian.ru/sale/commercial/193320453/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/188251345/	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/272788162/	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/273727626/	https://www.cian.ru/sale/commercial/264075584/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/245073052/
Контактное лицо	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин	см. скрин

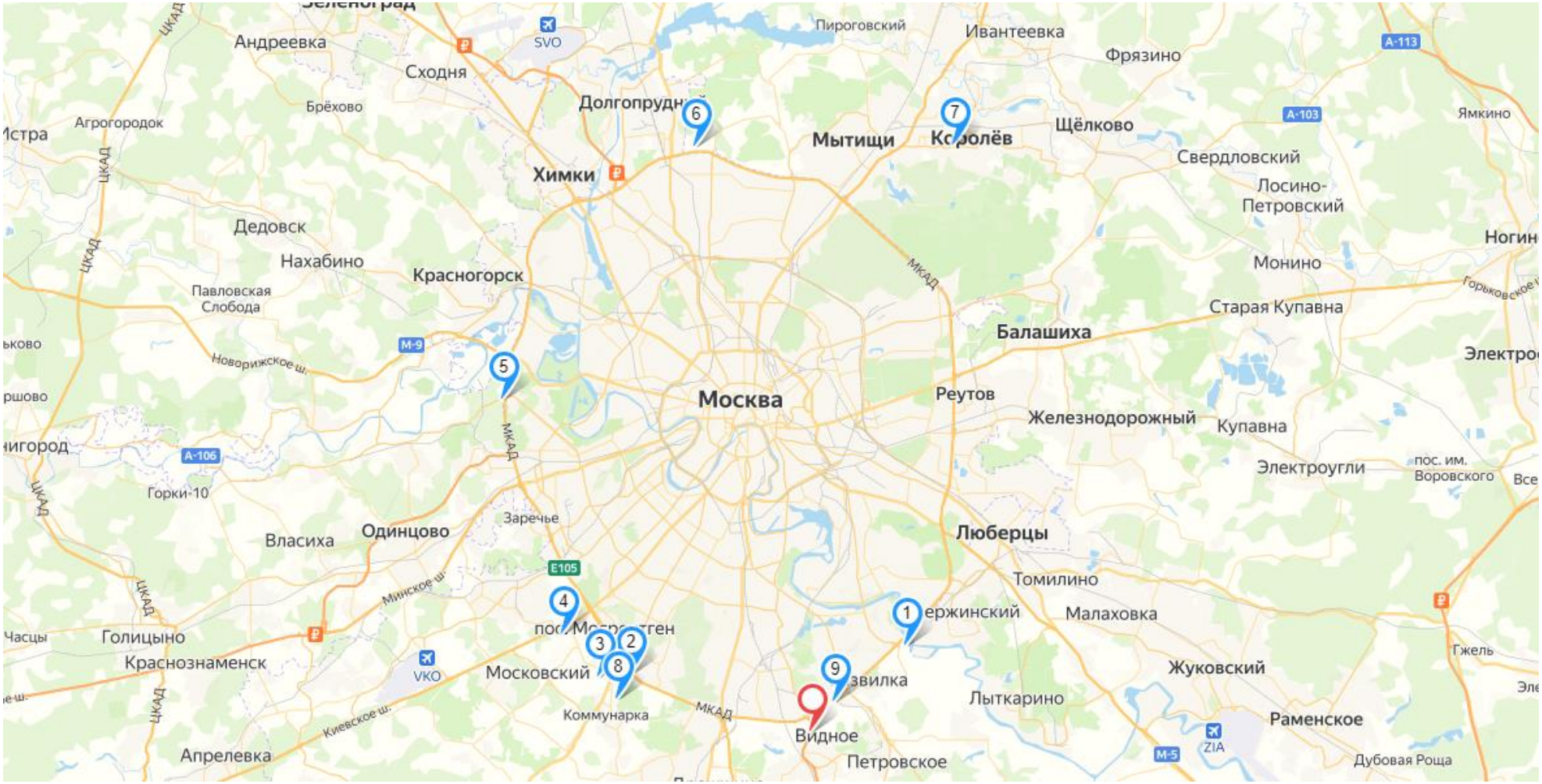


Рис. 11. Карта расположения аналогов (синяя метка) и объекта оценки (красная метка)[27]

[27] https://yandex.ru/map-constructor

Перед проведением корректировок по первой и второй группе элементов сравнения оценщик вводит следующие корректировки:

Скидка на торг. По результатам анализа рынка сформирована выборка объектов-аналогов, представляющая собой цены предложений. Согласно рыночной практике в ходе обсуждения условий будущей сделки купли-продажи возможно некоторое снижение начальной цены за счет торга между покупателем и продавцом.

Учитывая снижение загрузки уже возведенных торговых центров, а также изменение потребительского поведения ввиду пандемии COVID-19 на рынке купли-продажи земельных участков наблюдается снижение активности девелоперов, что вынуждает продавцов предлагать существенные скидки. Величина скидки на торг определена оценщиком в размере медианного значения верхней границы интервала – 25%.

Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2018
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Квартиры	0%	5%	3%	3%	4%	15%	9%	**10%**	6%	**7%**
Квартиры элитные	0%	10%	4%	3%	5%	20%	12%	**15%**	8%	**9%**
Апартаменты	0%	15%	5%	5%	5%	25%	12%	**10%**	8%	**8%**
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	15%	8%	10%	10%	30%	19%	**20%**	14%	**13%**
Земельные участки (зона ЖД)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	22%	**15%**	15%	**13%**
Земельные участки (зона Д)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	26%	**25%**	17%	**18%**
Земельные участки (зона ПД)	0%	20%	11%	10%	20%	40%	29%	**30%**	20%	**20%**
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	30%	16%	15%	30%	60%	40%	**35%**	28%	**25%**

Рис. 12.

Источник: https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf

Первая группа корректировок

В первую группу входят следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- период предложения;

Корректировки выполняются последовательно:

- **Корректировка на передаваемые имущественные права**. В отношении аналогов состав передаваемых прав характеризуется как собственность или долгосрочная аренда. Поправка (корректировка) по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$К = \left(\frac{С_{ОО}}{С_{ОА}} - 1\right) \times 100\%, \text{ где}$$

К – величина корректировки;

$С_{ОО}$ – значение коэффициента для объекта оценки;

$С_{ОА}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Величины коэффициентов $С_{ОО/ОА}$ принимаются в размере следующих значений: Собственность 1,00; Долгосрочная аренда 0,73 (выбор минимального значения обусловлен достаточно высокими рисками не продления или прекращения аренды участков, находящихся в достаточно активных и развитых агломерациях).

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	0,95	**0,85**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,99	**0,93**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,77	0,97	**0,88**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,63	0,83	**0,73**
5	Для других целей	0,69	0,93	**0,81**

Рис. 13.

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2894-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

- **Корректировка на условия финансирования.** В настоящей работе, каких-либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по условиям финансирования не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.
- **Корректировка на условия продажи.** В настоящей работе, каких-либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по условиям продажи (типичные рыночные) не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.
- **Корректировка на период предложения.** Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались к продаже на дату оценки, поэтому величина корректировки равна нулю.

Вторая группа корректировок

Далее, цены объектов-аналогов были скорректированы по второй группе элементов сравнения, к ним относят следующие корректировки (расчет величин поправок представлен в конце данного раздела):

Корректировка на расположение относительно ценовых зон Московского региона. В данной корректировке учитывается местоположение объектов в границах Московского региона.

Поправка (корректировка) по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$К = \left(\frac{С_{ОО}}{С_{ОА}} - 1\right) \times 100\%, \text{ где}$$

К – величина корректировки;

$С_{ОО}$ – значение коэффициента для объекта оценки;

$С_{ОА}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Величины коэффициентов $С_{ОО/ОА}$ определяются согласно ниже представленным данным.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,12	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,09	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,04	1,13

Рис. 14.

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание (ABN-Group, Москва, 01.01.2022), стр. 18

Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона. В данной корректировке учитывается местоположение объектов в границах Московского региона.

Поправка (корректировка) по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$К = \left(\frac{С_{ОО}}{С_{ОА}} - 1\right) \times 100\%, \text{ где}$$

К – величина корректировки;

$С_{ОО}$ – значение коэффициента для объекта оценки;

$С_{ОА}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Величины коэффициентов $С_{ОО/ОА}$ определяются согласно ниже представленным данным, в данном случае используется максимальное значение диапазона 1,08 ввиду расположения аналога в непосредственной близости от МКАД.

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,96	1,08

Рис. 15.

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание (ABN-Group, Москва, 01.01.2022), стр. 18

Корректировка на расположение относительно красной линии. Поправка (корректировка) по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$К = \left(\frac{С_{ОО}}{С_{ОА}} - 1\right) \times 100\%, \text{ где}$$

К – величина корректировки;

$С_{ОО}$ – значение коэффициента для объекта оценки;

$С_{ОА}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Величины коэффициентов $C_{OO/OA}$ определяются согласно ниже представленным данным, в данном случае используется средние значения диапазона.

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,15	1,07	1,24
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,10

Рис. 16.

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание (ABN-Group, Москва, 01.01.2022), стр. 19

Корректировка на площадь. Как правило, чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше удельный показатель его стоимости в сравнении с сопоставимым объектом меньшей площади.

Поправка (корректировка) по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$К = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1\right) \times 100\%, \text{ где}$$

К – величина корректировки;

C_{OO} – значение коэффициента для объекта оценки;

C_{OA} – значение коэффициента для объекта-аналога.

Величины коэффициентов $C_{OO/OA}$ определяются на основании ниже представленной зависимости:

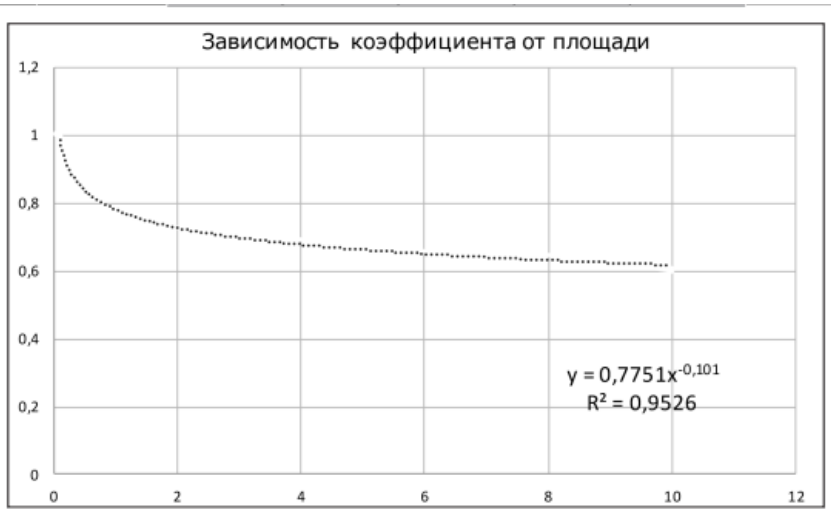


Рис. 17.

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание (ABN-Group, Москва, 01.01.2022), стр. 19

Корректировка на наличие коммуникаций. Как правило участки, обеспеченные коммуникациями дороже участков, не имеющих коммуникации. Поправка (корректировка) по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$К = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1\right) \times 100\%, \text{ где}$$

К – величина корректировки;

C_{OO} – значение коэффициента для объекта оценки;

C_{OA} – значение коэффициента для объекта-аналога.

Величины коэффициентов $С_{ОО/ОА}$ определяются мультипликативным методом согласно ниже представленным данным. В расчете учитываются минимальные значения ввиду близости централизованных коммуникаций в виду высокого уровня развития застройки в Москве и Московской области.

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,11	1,07	1,16
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,04	1,13

Рис. 18.

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание (ABN-Group, Москва, 01.01.2022), стр. 20

Корректировка учитывает наличие газоснабжения только на участке площадью 22316 кв.м.

Таблица 41 – Коммуникации оцениваемых участков

Номер объекта оценки	**3.1**	**3.2**
Кадастровый номер	50:21:0040112:12577	50:21:0040112:12578
Площадь, кв.м.	26 820	22 316
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение	Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, газоснабжение

Экономические характеристики. Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения обычно относят к доходным объектам. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов. В настоящей работе по оценке каких-либо отличий оцениваемого имущества от объектов-аналогов по экономическим характеристикам не обнаружено, поэтому корректировка не проводилась.

Характер использования. Следует учитывать любые различия в текущем использовании или наиболее эффективном использовании оцениваемого имущества и сопоставимых объектов. По результатам анализа рынка установлено, что какие-либо существенные отличия объекта оценки от аналогов отсутствуют, таким образом величина корректировки равна нулю.

Таблица 42 – Результаты оценки сравнительным подходом

Номер объекта оценки	**3.1**	**3.2**
Наименование объекта оценки	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное
Кадастровый номер	50:21:0040112:12577	50:21:0040112:12578
Площадь, кв.м.	26 820	22 316
Рыночная стоимость права собственности, руб.	**1 008 364 928**	

Таблица 43 – Расчет стоимости права собственности на земельный участок

Наименование корректировок	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8	ОА № 9	Оцениваемый объект
Цена предложения, руб./кв.м	**5 313**	**21 058**	**22 062**	**15 000**	**36 000**	**12 227**	**16 782**	**28 573**	**24 903**	**?**
Различия между ценами предложения и сделок	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**условно сделка**
Корректировка, %	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	**-25,00%**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**3 984**	**15 793**	**16 547**	**11 250**	**27 000**	**9 170**	**12 586**	**21 430**	**18 677**	
Корректировки I группы (последовательные)										
Передаваемые имущественные права	**долгосрочная аренда**	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность (условно)**
Коэффициент	0,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	37,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	5 458	15 793	16 547	11 250	27 000	9 170	12 586	21 430	18 677	
Условия финансирования	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	5 458	15 793	16 547	11 250	27 000	9 170	12 586	21 430	18 677	
Условия продажи (предложения)	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**	**типичные рыночные**
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	5 458	15 793	16 547	11 250	27 000	9 170	12 586	21 430	18 677	
Период предложения	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**	**Июль 2022**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**5 458**	**15 793**	**16 547**	**11 250**	**27 000**	**9 170**	**12 586**	**21 430**	**18 677**	
Корректировки II группы (параллельные)										
Местоположение	**Московская область, Ленинский городской округ, Развилковское с/пос**	**Москва, п Сосенское, д Мамыри, з/у 43**	**Москва, п Мосрентген, д Мамыри**	**город Москва, поселение Московский, в районе д.Саларьево,уч.№ 10/3**	**Московская область, Одинцовский городской округ, Раздоры деревня, Рублево-Успенское шоссе, 1-й км**	**Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, юго-западнее п. Вешки**	**Московская область, г Королев, ул Калининградская**	**Москва, п Сосенское, вблизи дер. Мамыри, уч. 40/2**	**Московская область, Ленинский р-н, с/п Совхоз имени Ленина, 25 км. МКАД**	**Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, г. Видное, городское поселение Видное**
Ценовая зона Московского региона	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД
Коэффициент	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Местоположение в разрезе субъектов Московского региона	**Московская область**	**Москва**	**Москва**	**Москва**	**Московская область**	**Московская область**	**Московская область**	**Москва**	**Московская область**	**Московская область**
Коэффициент	1,00	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00

Наименование корректировок	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8	ОА № 9	Оцениваемый объект
Корректировка, %	0,0%	-7,4%	-7,4%	-7,4%	0,0%	0,0%	0,0%	-7,4%	0,0%	
Расположение относительно красной линии	**внутри квартала**	**внутри квартала**	**внутри квартала**	**первая линия некрупной второстепенной улицы**	**первая линия крупной магистрали**	**внутри квартала**	**внутри квартала**	**первая линия крупной магистрали**	**первая линия крупной магистрали**	**первая линия крупной магистрали**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,06	1,15	1,00	1,00	1,15	1,15	1,15
Корректировка, %	15,0%	15,0%	15,0%	8,5%	0,0%	15,0%	15,0%	0,0%	0,0%	
Общая площадь, кв.м	**65 882**	**35 616**	**45 000**	**20 000**	**22 000**	**21 264**	**43 500**	**22 749**	**66 257**	**49 136**
Коэффициент	0,641	0,682	0,666	0,723	0,716	0,718	0,668	0,713	0,640	0,660
Корректировка, %	3,0%	-3,2%	-0,9%	-8,7%	-7,8%	-8,1%	-1,2%	-7,5%	3,1%	
Обеспеченность инженерными коммуникациями	**по границе (имеется возможность подключения)**	**по границе (имеется возможность подключения)**	**по границе (имеется возможность подключения)**	**по границе (имеется возможность подключения)**	**по границе (имеется возможность подключения)**	**по границе (имеется возможность подключения)**	**по границе (имеется возможность подключения)**	**по границе (имеется возможность подключения)**	**оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций**	**Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, газоснабжение на участке 22316 кв.м.**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,14
Корректировка, %	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%	9,4%	-
Назначение (в соответствии с НЭИ)	**под коммерческую застройку**	**под коммерческую застройку**	**под коммерческую застройку**	**под коммерческую застройку**	**под коммерческую застройку**	**под коммерческую застройку**	**под коммерческую застройку**	**под коммерческую застройку**	**под коммерческую застройку**	**под коммерческую застройку**
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Совокупная валовая коррекция	**31,8%**	**18,2%**	**20,5%**	**6,2%**	**6,0%**	**20,7%**	**27,6%**	**-1,1%**	**12,5%**	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**7 194**[28]	**18 668**	**19 941**	**11 949**[29]	**28 623**[30]	**11 068**[31]	**16 058**[32]	**21 197**	**21 011**	**1,135**
Сумма абсолютных величин корректировок (без учета скидки на торг)		39,4%	37,1%					28,7%	12,5%	
1/абсолютная валовая коррекция		2,5	2,7					3,5	8,0	
Весовой коэффициент		**15%**	**16%**					**21%**	**48%**	**100%**
Рыночная стоимость оцениваемого имущества, руб./кв.м										**20 522**
Рыночная стоимость права собственности, руб.										**1 008 364 928**

[28] Данный аналог приводится справочно (не участвует в согласовании), так как участок расположен на берегу водоема и представляет собой заболоченную местность.

[29] Данный аналог приводится справочно (не участвует в согласовании), так как участок расположен существенном отдалении от МКАД относительно сформированной выборки.

[30] Данный аналог приводится справочно (не участвует в согласовании), так как участок характеризуется дорогостоящим местоположением "Рублёво-Успенское шоссе".

[31] Данный аналог приводится справочно (не участвует в согласовании), так как участок расположен внутри квартала сформированной плотной торговой застройки.

[32] Данный аналог приводится справочно (не участвует в согласовании), так как участок расположен существенном отдалении от МКАД относительно сформированной выборки.

7.4.3. Определение ставки дисконтирования и ставки капитализации

Определение ставки дисконтирования

Термин «ставка дисконтирования» определяется как «коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, которая будет получена или выплачена в будущем».

В случае оценки недвижимости ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, который ожидает инвестор при принятии решения о приобретении объекта и получении будущих доходов с учетом риска их неполучения.

В широком смысле слова, это ожидаемая норма рентабельности на альтернативные инвестиционные возможности с аналогичным уровнем риска. Иначе говоря, это та норма рентабельности, которую ожидают инвесторы на свои вложения, и которая может побудить их к инвестированию.

Существует ряд методик определения ставки дисконтирования, применяемых для различных видов активов:

- Метод кумулятивного построения - за основу берется безрисковая ставка, затем к ней добавляются премии, отражающие вознаграждения инвестора за вложения в более рисковые активы. Величина и состав этих надбавок не поддается точному расчету и может варьироваться в больших пределах у разных исследователей, что значительно снижает достоверность результата.
- Метод рыночной экстракции - анализируется возможно большее количество реальных сделок, все объекты приводятся к сопоставимому виду, и рассчитывается средняя норма прибыли по среднему объекту, которая и будет являться ставкой дисконта.
- Метод экспертных оценок. В случае отсутствия необходимой информации по реализованным проектам, что как раз наблюдается на российском рынке, анализ базируется не на конкретных данных, а на опросах инвесторов и экспертов, имеющих информацию или участвовавших в реализации аналогичных проектов. Данный подход отражает лишь мнения и предпочтения инвесторов, что несет в себе элемент субъективизма.
- Метод модели цены капитальных вложений. Этот метод основан на следующей предпосылке: инвестор, приобретая объект недвижимости, отдает свои деньги в обмен на право вернуть их в будущем с соответствующей прибылью. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить эту прибыль, и в силу этого он вправе ожидать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело, например, положив деньги в надежный банк.
- Метод моделирования ценообразования на рынке капиталовложений - делается попытка создания модели, описывающей процесс ценообразования на рынке инвестиций. Наиболее популярная и научно обоснованная модель для оценки бизнеса, требует основательного и регулярного исследования актуальных сегментов рынка в течение длительного периода времени. Метод обосновывает линейную зависимость премии инвестора от рисков вложений для идеального рынка, хорошо применим для оценки бизнеса в наиболее развитых его сегментах.

В рамках настоящей работы ставка дисконтирования определялась методом кумулятивного построения.

Определение ставки дисконтирования методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения - способ расчета, при котором начальная (безрисковая) ставка увеличивается на различные виды рисков, относимых к рассматриваемой недвижимости. Реализуется последовательного наращивания первой составляющей (базовой «безрисковой») ставки.

$$Y = Y_б + Y_{рек} + Y_л + Y_р + Y_{фм} + Y_{пр}, \text{ где}$$

Y – расчетная ставка дисконта, %,

$Y_б$ – безрисковая ставка, %,

$Y_{рек}$ – поправка на риск, связанный со строительством и реконструкцией объекта, %,

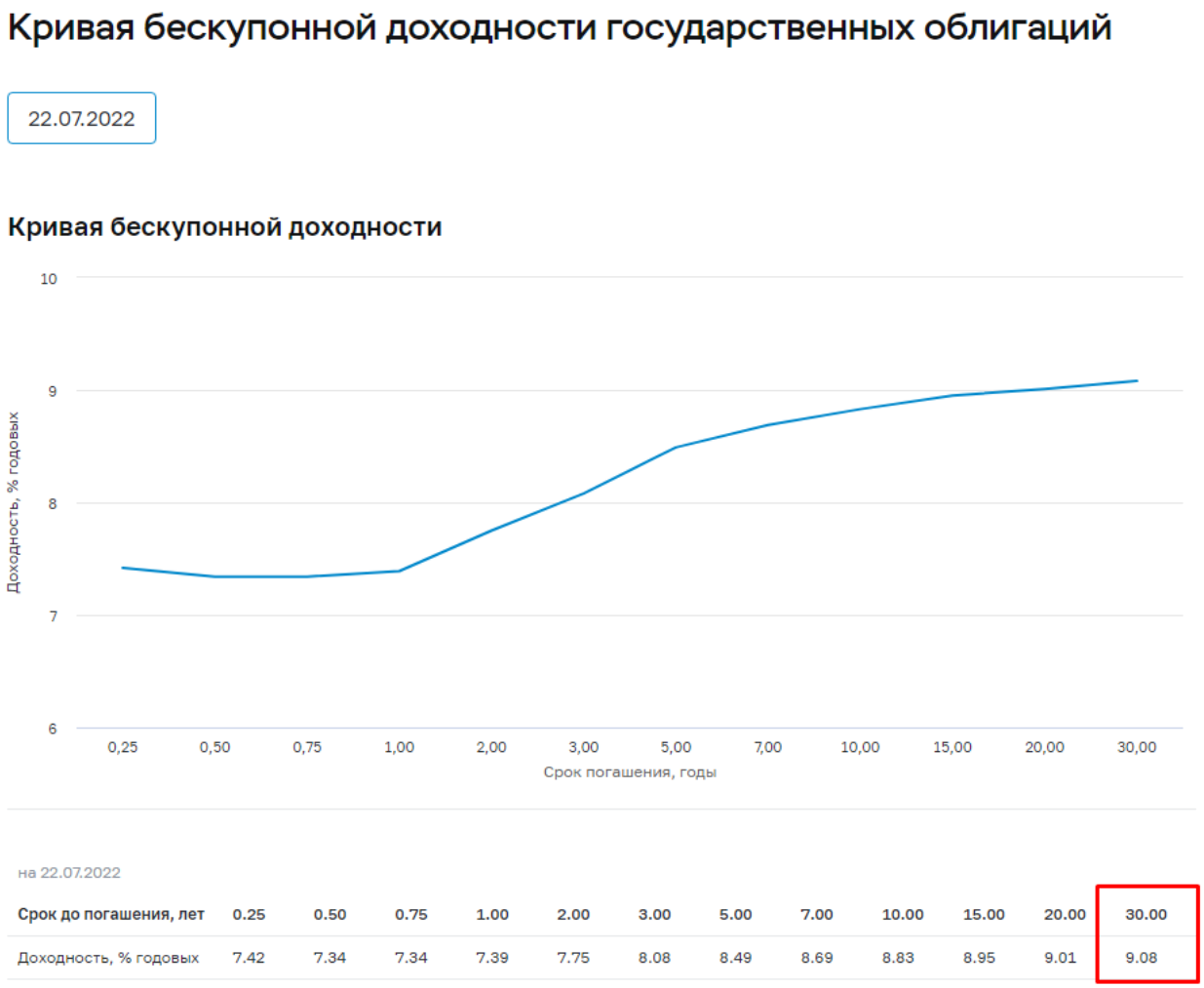
$Y_л$ - поправка на низкую ликвидность, %,

$Y_р$ – поправка на конкуренцию и рыночный риск, %,

$Y_{фм}$ - поправка на управление, %,

$Y_{пр}$ - поправка права и прочие риски, %.

В качестве безрисковой ставки взята ставка кривой бескупонной доходности государственных облигаций по состоянию на 22.07.2022 года с сроком погашения 30 лет в размере 9,08%[33].



Срок до погашения, лет	0.25	0.50	0.75	1.00	2.00	3.00	5.00	7.00	10.00	15.00	20.00	30.00
Доходность, % годовых	7.42	7.34	7.34	7.39	7.75	8.08	8.49	8.69	8.83	8.95	9.01	9.08

Рис. 19.

Поправки на риск приняты исходя из следующих предположений относительно их состава и возможного размера:

Таблица 44 – Поправки на риск

Риски	Премия, %
Риск, связанный со строительством и реконструкцией объекта	0 - 5%
Риск пониженной ликвидности, с учетом особенностей данного объекта недвижимости	0 - 5%
Риск повышения конкуренции и снижения спроса	0 - 5%
Риск некомпетентного управления	0 - 5%
Риск, связанный с правовыми особенностями. Прочие риски	0 - 5%

Риск реконструкции включает в себя риски, возникающие на этапе внесения изменений в объекты недвижимости, и может включать риск невыполнения работ в запланированные сроки, риск отсутствия должного качества работ, риск отсутствия необходимых материалов и др. При реализации риска, связанного с реконструкцией объекта недвижимости возможен срыв сроков

[33] https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

реконструкции и потеря вследствие этого потенциальных покупателей. Риск, связанный с реконструкцией объекта, отсутствует.

Риск неликвидности связан с размером площадей объекта и характерной для рынка недвижимости общей пониженной ликвидностью. При реализации этого риска возможно уменьшение стоимости прав собственника в процессе реализации объекта. В долгосрочной перспективе учитывая уровень развития Московской агломерации данный риск оценивается как низкий и принят равным 1%.

Риск конкуренции - это риск появления конкурентных объектов в целом на рынке и в ближайшем окружении. В долгосрочной перспективе учитывая уровень развития Московской агломерации данный риск оценивается как низкий и принят равным 1%.

Под *риском управления* объектом понимаются риски, связанные с его неэффективным управлением и эксплуатацией. Эффективное управление позволяет достичь приемлемого уровня чистого дохода, при этом максимально снижая издержки. Привлечение непрофессионального управления для относительно крупных и многофункциональных объектов может привести к значительному понижению уровня чистого дохода. Учитывая пул арендаторов земельных участков, риск оценивается как низкий и принят равным 1%.

Правовой риск характерен для данного объекта и связан с его текущим правовым положением (изменение состава прав на объект, наложение обременений и прав третьих лиц). Под прочими рисками понимаются риски, не учтенные выше, а также риски, связанные с самой сферой инвестиций в недвижимость и ее стабильностью. С учетом конкретных характеристик объекта и текущим правовым положением (арендодателем выступает Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имущество в Московской области), риск отсутствует.

Таким образом, ставка дисконтирования, определенная методом кумулятивного построения, в рамках настоящей работы составляет:

Y = 9,08% + (0% + 1% + 1% + 1% + 0%) = 12,08%

Таким образом, в результате расчета ставки дисконтирования получено значение 12,08%.

Определение ставки капитализации

На основании ставки дисконтирования и фактора фонда возмещения была определена ставка капитализации по следующей формуле:

$$R_0 = R + SFF\ (n, i_p), \text{ где}$$

R_0 – ставка капитализации;

R – норма отдачи на капитал (ставка дисконтирования);

i_p – ставка процента фонда возмещения;

$SFF(n,i_p)$ – фактор фонда возмещения.

Фактор фонда возмещения определяет величину платежа аннуитета, будущая стоимость которого через n периодов при заданной норме процента равна 1. Значение данного показателя рассчитывается по следующей формуле:

$$SFF = \frac{i}{\left((1+i)^n - 1\right)}, \text{ где}$$

SFF – фактор фонда возмещения;

i – ставка процента (безрисковая ставка);

n – период расчета (срок оставшейся экономической жизни объекта).

Фактор фонда возмещения был рассчитан на основе накопления средств в фонде возмещения по ставке, близкой к безрисковой (модель Хоскольда), исходя из предположения, что оставшийся срок экономической жизни будет равен оставшемуся сроку действия договора аренды.

При расчете величины фактора фонда возмещения по модели Хоскольда была использована функция Excel «ОСПЛТ», возвращающая сумму периодического платежа в погашение основной суммы по инвестиции за данный период на основе постоянства сумм периодических платежей и постоянства процентной ставки.

Таким образом, ставка капитализации составляет:

$$R_0 = У + ОСПЛТ(i_{безриск}; срок\ эконом.жизни; -1).$$

Оценщик сделал допущение, что оставшийся срок экономической жизни будет равен оставшемуся сроку действия договора аренды и составит на дату оценки 46,65 лет.

Рассчитанная ставка капитализации составила 12,24%.

7.4.4. Определение рыночной арендной платы

В рамках настоящей работы величина рыночной арендной платы за пользование рассматриваемым земельным участком, была определена по следующей формуле:

FMV=V x R, где

FMV – справедливая рыночная арендная плата;

R – ставка (норма) капитализации[34];

V – стоимость права собственности земельного участка.

Таким образом, справедливая рыночная арендная плата за пользование рассматриваемым земельным участком составляет 121 810 483 руб. или 2479 руб./кв.м в год.

7.4.5. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Рыночная стоимость права аренды рассчитывается как разница между величиной справедливых рыночных арендных платежей и суммарной величиной текущих арендных платежей за оставшийся период действия договора аренды.

Арендные платежи за землю. Согласно предоставленным договорам аренды:

Таблица 45 – Арендные платежи за земельный участок

Номер объекта оценки	**3.1**	**3.2**
Кадастровый номер	50:21:0040112:12577	50:21:0040112:12578
Площадь, кв.м.	26 820	22 316
Адрес	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, г. Видное, городское поселение Видное	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, г. Видное, городское поселение Видное
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многофункциональный торгово-административный комплекс	Многофункциональный торгово-административный комплекс
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований
Состав оцениваемых прав	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Кадастровая стоимость, руб.	162 610 464,6	135 757 823,88
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение	Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, газоснабжение
Договор аренды	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №50-11/28 от 17.03.2020	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №50-11/26 от 17.03.2020
Дата подписания акта приема-передачи земельного участка	17.03.2020	17.03.2020
Срок заключения договора аренды (с даты подписания акта приема-передачи участка), лет	49	49
Дата окончания срока действия договора аренды	17.03.2069	17.03.2069

[34] В данном случае ставка капитализации аналогична ставке дисконтирования, поскольку при рекапитализации стоимостного выражения права собственности на земельный участок срок экономической жизни земельного участка предполагается равным бесконечности, и, следовательно, фактор фонда возмещения равен нулю.

Номер объекта оценки	3.1	3.2
Совокупная арендная плата по договору аренды, руб. в год	10 667 488	8 876 050
Периодичность изменения арендной платы	Не чаще одного раза в 5 лет	Не чаще одного раза в 5 лет

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Таким образом, разница между величиной справедливых рыночных арендных платежей и величиной текущих арендных платежей (чистый операционный доход) составляет **102 266 945** руб.

В рамках настоящей работы величина рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка, была определена по следующей формуле:

$$VLR=NOI_1/R,$$ где

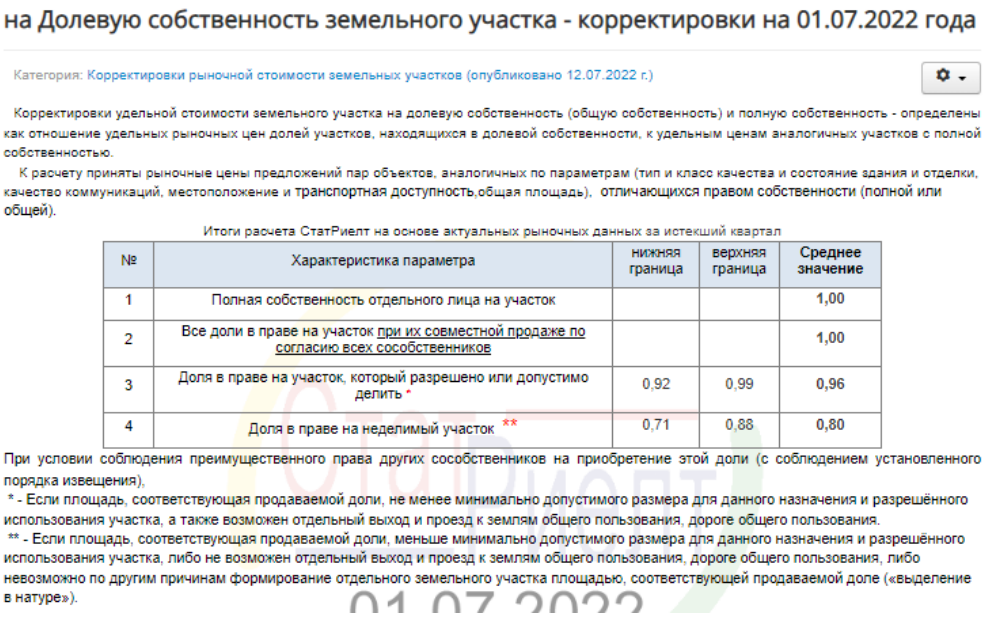
NOI_1 – чистый операционный доход;

R – ставка (норма) капитализации;

VLR – стоимость права аренды объекта.

Корректировка на долевую собственность.

Оцениваемые участки находится в долевой собственности ввиду чего необходимо учесть данный факт. Ввиду плотности застройки и структуры правообладателей величина корректировки определена в размере 0,71, что является минимальным значением указанного диапазона.



на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность,общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,92	0,99	0,96
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,71	0,88	0,80

При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

01.07.2022

Рис. 20.

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2907-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

Расчеты стоимости права аренды рассматриваемой части земельного участка представлены далее:

Таблица 46 – Расчет стоимости права аренды части земельного участка методом капитализации земельной ренты

Показатель	Единый земельный участок
Дата подписания акта приема-передачи земельного участка	17.03.2020
Срок заключения договора аренды (с даты подписания акта приема-передачи участка), лет	49
Дата окончания срока действия договора аренды	17.03.2069
Совокупная арендная плата по договору аренды, руб. в год	19 543 538
Периодичность изменения арендной платы	Не чаще одного раза в 5 лет

Показатель	Единый земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	49 136
Размеры долей в праве аренды:[35]	100,00%
ООО "АртСтрой"	47,88%
ООО "Лента"	51,98%
ООО "Шоколадный дождь"	0,15%
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб./кв.м.	20 522
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 008 364 928
Коэффициент капитализации	12,08%
Земельная рента, руб.	121 810 483
Арендная ставка, руб. за кв. м. в год	2 479
Потенциальный валовой доход, руб.	**121 810 483**
Ставка дисконтирования, %	12,08%
Продолжительность договора аренды, лет	46,65
Ставка фонда возмещения, %	9,08%
Заполняемость объекта, %	100%
Издержки связанные с пользованием ЗУ, руб.	0
Арендная плата за участок, руб. в год	19 543 538
Итого операционные расходы, руб.	**19 543 538**
Коэффициент операционных расходов	*16,04%*
Действительный валовой доход, руб.	121 810 483
Чистый операционный доход, руб.	**102 266 945**
Фактор фонда возмещения SFF (ip, n)	0,16%
Коэффициент капитализации, %	12,24%
Стоимость права аренды земельного участка, руб.	**835 498 141**
Корректировка на долевую собственность	0,71
Стоимость права аренды земельного участка (с учетом долевой собственности), руб.	**593 203 680**
Стоимость доли ООО "АртСтрой" в праве аренды земельного участка, руб.	**283 998 908*** (Расчет: 593 203 680 х 47,88%)

** Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость (далее – НДС) операции по реализации земельных участков (долей в них). В свою очередь согласно пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения НДС признаются операции по передаче имущественных прав. Соответственно при совершении операций по реализации прав аренды земельных участков (имущественное право), возникает объект налогообложения НДС.*

Таблица 47 – Распределение результатов оценки права аренды земельный участков

Номер объекта оценки	3.1	3.2	Всего
Наименование объекта оценки	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	X
Кадастровый номер	50:21:0040112:12577	50:21:0040112:12578	X

[35] С учетом долевой структуры по оцениваемым участкам.

Номер объекта оценки	3.1	3.2	Всего
Площадь, кв.м.	26 820	22 316	49 136
Размеры долей в праве аренды согласно договорам аренды:	100%	100%	
ООО "АртСтрой"	38,02%	59,72%	
ООО "Лента"	61,98%	39,96%	
ООО "Шоколадный дождь"	0,00%	0,32%	
Размеры долей в праве аренды согласно договорам аренды, кв.м.:	26 820	22 316	**49 139**
ООО "АртСтрой"	10 197	13 327	23 524 (47,88%)
ООО "Лента"	16 623	8 917	25 541 (51,98%)
ООО "Шоколадный дождь"	0	71	71 (0,15%)
Стоимость доли ООО "АртСтрой" в праве аренды земельного участка, руб.	**123 104 782**	**160 894 126**	**283 998 908**

7.5. Расчет доходным подходом

7.5.1. Общие положения

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Существуют два метода пересчета доходов в текущую стоимость:

- метод прямой капитализации;
- анализ дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации определяет стоимость объекта по формуле:

$$V = \frac{NOI_1}{R}$$, где

NOI_1 – годовой доход;

R – коэффициент (норма) капитализации.

Метод прямой капитализации наиболее применим к приносящим доход, объектам, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Этот метод обычно используется, если оцениваемый объект на дату проведения оценки является действующим, и его использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Оценка недвижимости данным методом производится по следующей формуле:

$$V = \sum_{q=1}^{k} \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k}$$, где

k – прогнозный период;

Y – норма дисконтирования;

V_p – стоимость реверсии.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, объектов незавершенного строительства, объектов реконструкции, т.е. объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

В данном расчете стоимость объекта оценки определяется с использованием с использованием *«Метод дисконтирования денежных потоков»* (Discounted Cash Flow, метод DCF). Последовательность метода описана далее по тексту отчета, в порядке выполняемых шагов.

7.5.2. Определение прогнозного периода и единиц измерения денежного потока

Согласно теории метода DCF, стоимость недвижимости основывается на будущих денежных потоках. Поэтому задачей оценщика является выработка прогноза денежного потока на какой-то будущий временной период, начиная с текущего года. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста недвижимости не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный равный поток доходов).

С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина рыночной стоимости недвижимости. С другой стороны, чем длительнее прогнозный период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины доходов, расходов, и вообще, потоков денежных средств. По сложившейся практике, прогнозный период для оценки доходной недвижимости может составлять в зависимости от целей оценки и конкретной ситуации от 3 до 10 лет. В настоящее время в России достаточно сложной задачей является прогнозирование на длительный период, чему способствует достаточно сложно предсказуемая политика государства, структурные сдвиги в экономике, постоянное изменение цен на объекты недвижимости. При выборе конкретного прогнозного периода, необходимо учитывать текущую ситуацию на рынке подобной недвижимости, местоположение, техническое состояние, размеры и назначение объекта недвижимости.

Учитывая макроэкономическую нестабильность, оценщик считает целесообразным установить прогнозный период 3,44 года (с 22.07.2022 по 31.12.2025, прогнозирование по годам), плюс постпрогнозный период.

Единица измерения элементов денежного потока определяется, исходя из сложившейся ситуации в секторе рынка аренды коммерческой недвижимости в рассматриваемом регионе. В настоящий момент в секторе рынка торговой недвижимости все расчеты по арендной плате ведутся в российских рублях, таким образом, все денежные потоки определяются также в рублях.

Все расчеты представлены в конце данного раздела.

7.5.3. Определение потенциального и действительного валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) — определяется от сдачи объектов недвижимости в аренду. Как правило ПВД состоит из следующих элементов:

- Поступления по действующим договорам аренды, в частности: долгосрочные договора и краткосрочные договора аренды.
- Поступления от сдачи в аренду свободных площадей объекта оценки.

Действительный валовой доход (ДВД) рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом загрузки помещений. Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов, неуплаты арендной платы или арендных каникул. Потери от неплатежей арендной платы - предполагается, что неплатежи по арендной плате отсутствуют, поскольку на рынке аренды широко распространены практика авансовых платежей, сводящая риск неуплаты к нулю.

Заказчиком в распоряжение оценщика предоставлен реестр арендаторов по состоянию на 24.08.2021, актуальный реестр арендаторов отсутствует в распоряжении Заказчика и не может быть предоставлен оценщику. В рамках данного отчета оценщик исходит из допущения о сохранении уровня загрузки объекта оценки по состоянию на дату оценки на уровне загрузки на 24.08.2021. При этом в предоставленном реестре арендаторов согласно информации Заказчика, учитывается предоставление скидок арендаторам ввиду COVID-ых ограничений.

Дата подписания договора, являющегося основанием для проведения работ по оценке 29.07.2022, дата оценки 22.07.2022. Согласно заданию на оценку осмотр оцениваемого имущества проводится

Оценщиком, учитывая разрыв в дате оценки и дате подписания договора на оценку осмотр оцениваемого имущества был выполнен по состоянию на 01.08.2022 Специалистом ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» Федоровой Алиной Николаевной (тел. 8-911-120-33-19) в присутствии представителя ПАО Сбербанк – Саранча Валентина Вячеславовна (сот. тел. 8-912-727-44-62), представитель собственника не присутствовал на осмотре. Оценщик исходит из допущения, что оцениваемое имущество не претерпевало количественных и качественных изменений в период с 22.07.2022 по 01.08.2022. В ходе проведения осмотра было установлено фактические наличие арендаторов по более чем 50% перечня реестра основных арендаторов по состоянию на 24.08.2021.

В ходе анализа рынка оценщиком был проведен анализ соответствия ставок аренды из реестра по состоянию на 24.08.2021 и рыночных ставок аренды по состоянию на дату оценки.

В ходе анализа рынка по данным Обзора коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 1-го полугодия 2022 года[36] установлено, что диапазон рыночных ставок аренды торгового назначения в экономической зоне не более 10 км от МКАД в южном направлении находится в диапазоне от 4500 до 63700 руб./кв.м./год с НДС или от 313 до 4424 руб./кв.м./мес. без НДС:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, 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	4 500	18 000	**12 500**	7 000	65 900	**19 400**	8 100	39 600	**15 600**	2 400	10 500	**7 300**
	Северо-восток	до ≈10 км	4 800	18 800	**11 100**	4 800	65 500	**17 600**	4 200	36 100	**15 500**	2 600	10 800	**6 500**
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 200	**10 800**	5 400	60 000	**17 700**	4 000	39 800	**15 600**	2 200	10 800	**6 300**
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	**12 000**	5 600	54 900	**19 100**	5 300	42 800	**17 500**	2 800	10 000	**6 000**
	Юг	до ≈10 км	4 500	20 000	**12 500**	4 500	63 700	**20 500**	4 500	33 400	**16 200**	3 000	12 000	**6 700**
	Юго-запад	до ≈15 км	4 800	36 000	**16 200**	7 700	72 000	**24 600**	6 600	44 200	**20 700**	2 800	13 200	**7 700**
	Запад	до ≈10 км	5 900	25 500	**15 400**	5 200	60 000	**24 700**	4 900	42 300	**19 200**	3 000	12 000	**6 800**
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	**13 800**	5 600	60 000	**19 300**	4 600	36 000	**16 300**	3 000	11 400	**6 600**

Таблица 48 – Анализ ставок из реестра арендаторов на рыночность

Сегмент	Средняя ставка аренды по реестру арендаторов, руб./кв.м. без НДС	Min ставка, руб./кв.м. без НДС	Max ставка, руб./кв.м. без НДС	Min площадь, кв.м.	Max площадь, кв.м.	Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц без НДС*
галерея	3 704,26	1 388,89	9 500,00	5,50	153,40	2 336
мини-якорь	1 852,29	1 037,92	2 666,67	233,00	347,80	1 946
якорь	665,18	464,28	875,00	1 037,00	1 199,60	642
фуд-корт	2 303,96	1 479,29	3 983,33	10,40	84,80	4 056
остров	5 248,40	3 205,13	7 291,67	11,70	56,00	4 494

** Выборки аналогов представлены в Разделе 7.3 данного Отчета.*

Учитывая результаты анализа рынка, оценщик приходит к выводу, что ставки аренды из реестра арендаторов на 24.08.2021 по состоянию на дату оценки находятся в среднерыночном диапазоне за исключением двух помещений малой площади из категории «галерея» и «остров» с ставками аренды 9500,00 и 7291,67 руб./мес. за 1 кв.м. соответственно, что с высокой долей вероятностью обусловлено индивидуальными рыночными характеристиками сделки и предмета аренды.

Таким образом, в рамках данного отчета об оценке с учетом проверки заполняемости объекта оценки Оценщик исходит из допущения, что по состоянию на дату оценки загрузка объекта оценки составляет 62,6%, что является значение загрузки по реестру арендаторов на 24.08.2021. А ставки аренды из реестра арендаторов по состоянию на 24.08.2021 в результате проверки на рыночность признаются рыночными по состоянию на дату оценки.

В части прочих арендаторов (рекламные вывески, щиты, вендинговые автоматы) по состоянию на 24.08.2021 сумма арендных платежей прочих арендаторов составляла 2 679 422,69 руб. без НДС учитывая факт признания рыночными ставки аренды по основному реестру арендаторов, в отношении ставок аренды по прочим арендаторам оценщик исходит из допущения, что они также являются рыночными и пул арендаторов является действующим на дату оценки.

[36] Период анализа 01.01.2022-30.06.2022, ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/

Таблица 49 – Сводные данные по арендаторам из реестра по состоянию на 24.08.2021

Показатель	В год без НДС
Действующие арендаторы	57 011 797,31
Прочие арендаторы	2 679 422,69
Средняя ставка аренды по данным реестра арендаторов, руб. за м2 в год	12 235,08

Таблица 50 – Реестр прочих арендаторов по состоянию на 24.08.2021

№ п/п	Арендатор	Профиль/назначение	Сегмент	БАП/мес, руб. без НДС	БАП/год, руб. без НДС
1	ИП Хлопова	массажные кресла	вендинг	5 000,00	60 000,00
2	ООО "ХЭД МЭЙД"	рекламные щиты	дополнительный доход	1 200,00	12 000,00
3	ООО "КАРИ"	рекламные щиты	дополнительный доход	42 000,00	420 000,00
4	ООО "Т2 Мобайл"	размещение инженерного оборудования	дополнительный доход	36 000,00	360 000,00
5	Мегафон	размещение инженерного оборудования	дополнительный доход	42 000,00	420 000,00
6	ИП Боровенский	рекламное табло	дополнительный доход	6 666,67	80 000,00
7	ИП Сидорова Екатерина Алексеевна	вендинговый автомат	вендинг	10 000,00	154 639,18
8	ИП Сидорова Екатерина Алексеевна	вендинговый автомат	вендинг	6 000,00	92 783,51
9	ИП Сыроваткин Петр Анатольевич	вендинговый автомат	вендинг	10 000,00	120 000,00
10	ИП Васильев Вадим Александрович	вендинговый автомат	вендинг	10 000,00	120 000,00
11	Эс Би Си Медиа ООО	рекламный щит	дополнительный доход	70 000,00	840 000,00
	Итого:				**2 679 422,69**

Таблица 51 – Реестр основных арендаторов по состоянию на 24.08.2021

№ п/п	Арендатор	Помещение	Сегмент	Площадь, м2	БАП/год/м2, руб. без НДС	ЭР/год/м2, руб. без НДС	КУ оплачиваемые сверх БАП и ЭР	БАП и ЭР /год, руб. без НДС	БАП и ЭР /мес, руб. без НДС	БАП и ЭР /мес/м2, руб. без НДС
1	ООО "Телепрогон"	1.59.3+1.59.2	фуд-корт	30,10	40 000,00	7 800,00	электроснабжение	1 438 780,00	119 898,33	3 983,33
2	ООО "Мобильное решение"	1.32	галерея	16,90	108 000,00	6 000,00	электроснабжение	1 926 600,00	160 550,00	9 500,00
3	ИП Панфиленок	1.26	галерея	32,70	22 019,00	0,00	-	720 021,30	60 001,78	1 834,92
4	ООО "Алькор и Ко"	1.31	мини-якорь	240,00	26 000,00	6 000,00	-	7 680 000,00	640 000,00	2 666,67
5	ИП Гамарц Анна Викторовна	1.35	галерея	36,00	16 666,67	0,00	-	600 000,00	50 000,00	1 388,89
6	ИП Володин И.В.	1.27	галерея	11,50	31 305,00	5 306,00	-	421 026,50	35 085,54	3 050,92
7	ИП Лем	1.29	галерея	26,30	50 000,00	6 000,00	электроснабжение	1 472 800,00	122 733,33	4 666,67
8	ООО "ТПК"	1.15	якорь	1 199,60	5 571,36	0,00	электроснабжение	6 683 400,10	556 950,01	464,28
9	ПАО "Детский Мир"	1.51	якорь	1 132,10	7 900,00	2 600,00	электроснабжение	11 887 050,00	990 587,50	875,00
10	ИП Петропавловский Савелий Сергеевич	1.34	фуд-корт	33,80	17 751,48	0,00	-	600 000,00	50 000,00	1 479,29
11	ООО "ТКФ"	1.51.1	якорь	1 037,00	7 875,00	0,00	-	8 166 375,00	680 531,25	656,25
12	ООО "Книжный лабиринт"	1.40+часть 1.41	галерея	190,00	15 410,00	6 000,00	электроснабжение	4 067 900,00	338 991,67	1 784,17
13	ИП Чен Гуанцзюнь	1.60.3+1.60.2	фуд-корт	37,50	18 666,67	0,00	-	700 000,00	58 333,33	1 555,56
14	ООО "КАРИ"	1.37	мини-якорь	491,50	10 455,00	2 000,00	электроснабжение	6 121 632,50	510 136,04	1 037,92
15	Интернешнл Ресторант Брэндс	1.58	фуд-корт	84,80	н/д	н/д	н/д	2 290 419,69	190 868,31	2 250,81*
16	Интернешнл Ресторант Брэндс	1.59.1+1.59	фуд-корт	40,20	н/д	н/д	н/д	1 085 788,58	90 482,38	2 250,81*
17	ИП Лукашвили Нино Георгиевна	1.73	остров	11,70	38 461,54	0,00	-	450 000,00	37 500,00	3 205,13
18	ИП Гудумак Генадий Андреевич	1.75	остров	8,00	87 500,00	0,00	-	700 000,00	58 333,33	7 291,67
	Итого:			**4 659,70**				**57 011 797,31**		

** Информация о арендной ставке для данных арендаторов отсутствует, ввиду чего расчет выполнен на основании средней ставки для «фуд-кортов» на основании данных выше представленного реестра:*

Сегмент	фуд-корт
Общая площадь, м2	101,40
Совокупный БАП и ЭР в месяц, руб. без НДС	228 231,68
Средняя ставка, руб. за м2 без НДС	2 250,81

Общая арендопригодная площадь составляет 7444,50 кв.м., из них по состоянию на 24.08.2021 фактически занято арендаторами 4659,70 кв.м. или 62,6%.

Таблица 52 – Арендопригодные площади

Сегмент	Арендопригодная площадь, кв.м	Загрузка, кв.м	Свободные арендопригодные площади, кв.м
галерея	2 490,00	313,40	2 176,60
мини-якорь	1 126,10	731,50	394,60
якорь	3 368,70	3 368,70	0,00
фуд-корт	293,50	226,40	67,10
остров	166,20	19,70	146,50
Итого:	**7 444,50**	**4 659,70**	**2 784,80**

ПВД по площадям из реестра действующих арендаторов принимается равным 57 011 797,31 руб. в год без НДС. Величина загрузки по действующим договорам аренды согласно реестру арендаторов, на 24.08.2021 в прогнозном и постпрогнозном периоде принимается равной 100%.

В отношении свободных площадей оценщик исходит из предположения, что загрузка по объекту оценки к постпрогнозному году за них счет достигнет целевых среднерыночных показателей 87%[37]. При этом оценщик использует рыночные ставки аренды, рассчитанные по состоянию на дату оценки в разрезе сегментов площадей объекта оценки (см. Раздел 7.3):

Таблица 53 – Рыночные ставки аренды

Сегмент	Загрузка, кв.м	Свободные арендопригодные площади, кв.м	Рыночная ставка аренды, руб./кв.м в месяц без НДС	ПВД по арендуемым площадям, руб. в год без НДС	ПВД по свободным площадям, руб. в год без НДС
галерея	313,40	2 176,60	2 336	8 786 010	61 019 877
мини-якорь	731,50	394,60	1 946	17 077 648	9 212 358
якорь	3 368,70	0,00	642	25 947 560	0
фуд-корт	226,40	67,10	4 056	11 019 790	3 266 024
остров	19,70	146,50	4 494	1 062 401	7 900 597
Итого:	**4 659,70**	**2 784,80**		**63 893 410**	**81 398 857**

Индексация арендных ставок по долгосрочным и краткосрочным договорам проводится с учетом типичных условий, предусмотренных договорами аренды, а именно – уровень ежегодной индексации арендных ставок 5% в год[38]). Индексация арендных ставок для свободных площадей объекта оценки проводится на аналогичных условиях.

Таблица 54 – Динамика изменения арендных ставок

Показатель / Год	с 22.07.2022 по 31.12.2022	2023	2024	2025	Пост-прогнозный период
Динамика ставок	**0,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**
Индекс потребительских цен по данным Минэкономразвития в среднем за год (базовый сценарий)[39]	*16,5%*	*9,0%*	*4,6%*	*4,0%*	*Нет данных*

7.5.4. Определение операционных расходов

Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы были рассчитаны на основе данных, полученных от Заказчика, на основе консультаций с

[37] По данным Nicolliers за 1 полугодие 2022 г. на свободные площади в Москве приходится 13% арендопригодных площадей. Источник: https://nikoliers.ru/

[38] Компания «Malina Property» – Аренда и продажа коммерческой недвижимости, +7(495) 374-90-77, https://malinaproperty.ru/page/contacts

[39] https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html

представителями страховых и управляющих компаний, агентств недвижимости, а также с использованием анализа затрат по сходным объектам.

Расходы на управление подобных объектов коммерческой недвижимости, согласно данным компании «Colliers International»[40] и компании Knight Frank[41], для Москвы составляют 1,5-3% от действительного валового дохода в зависимости от типа объекта, его площади и функционального назначения. В расчетах была принята величина расходов, равная 1,5% (учитывая долевую собственности принимается минимальное значение).

Резерв на замещение*,* при расчете чистого операционного дохода должна быть учтена поправка на замещение быстроизнашивающихся предметов. Такие предметы, как кровля, некоторые виды механического оборудования, сантехника должны периодически по мере износа, заменятся. Поскольку это обычно крупные единовременные затраты, для стабилизации издержек разумный собственник откроет специальный счет, на который ежегодно будет переводить часть средств в покрытые предстоящих расходов. Для оцениваемого объекта величина данного показателя была принята в размере 1,5%[42] от ДВД.

Коммунальные и эксплуатационные расходы. Согласно экспертному мнению Алексея Емельянова (генеральный директор City&Malls PFM) в торговых центрах доля коммунальных платежей и эксплуатационных расходов составляет до 4–5% и 6–8% от ДВД соответственно.[43] В расчете оценщик использует средние значения вышеуказанных интервалов по причине долевой собственности на объект оценки.

Величина ДВД определяется с учетом ежегодной динамики изменения на основании типичного условия договоров аренды торговых площадей 5% в год.[44] Анализ возможного занижения расходной части за счет несопоставимости роста арендных поступления и изменения уровня цен показал отсутствие существенного влияния данного фактора, так как он нивелируется снижением уровня инфляции в период с 2024 года. В случае непредвиденного роста расходной части торгового центра у арендодателя есть инструменты нивелировать данный фактор, путем распределения возросшего бремени расходов в справедливых долях между арендаторами.

Таблица 55 – Динамика изменения арендных ставок

Показатель / Год	с 22.07.2022 по 31.12.2022	2023	2024	2025	Пост-прогнозный период
Динамика ставок	**0,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**
Индекс потребительских цен по данным Минэкономразвития в среднем за год (базовый сценарий)[45]	*16,5%*	*9,0%*	*4,6%*	*4,0%*	*Нет данных*

Плата за земельный участок. Величина платежей за земельный участок принимается равной условиям договорам аренды без учета индексации.

Таблица 56 – Плата за земельный участок

Номер объекта оценки	3.1	3.2
Кадастровый номер	50:21:0040112:12577	50:21:0040112:12578
Площадь, кв.м.	26 820	22 316
Договор аренды	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №50-11/28 от 17.03.2020	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №50-11/26 от 17.03.2020
Дата подписания акта приема-передачи земельного участка	17.03.2020	17.03.2020

40 191186, г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 36, тел. +7 (812) 718-36-18, http://colliers.spb.ru.

41 Россия, 191025, Санкт-Петербург, ул. Маяковского д. 3Б, тел. +7 (812) 363-2222, https://www.knightfrank.ru/ .

42 В данном случае оценщик опирается на рыночные данные управляющих компаний, имеющих опыт в сфере управления подобными объектами, в частности компания Colliers International Санкт-Петербург (Департамент управления недвижимостью Тел: +7-495- 258-5151).

43 http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf

44 Компания «Malina Property» – Аренда и продажа коммерческой недвижимости, +7(495) 374-90-77, https://malinaproperty.ru/page/contacts

45 https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html

Номер объекта оценки	3.1	3.2
Срок заключения договора аренды (с даты подписания акта приема-передачи участка), лет	49	49
Дата окончания срока действия договора аренды	17.03.2069	17.03.2069
Совокупная арендная плата по договору аренды, руб. в год *Доля арендной платы ООО "АртСтрой"*	10 667 488,00 *4 055 778,94*	8 876 050,00 *5 300 777,06*
Периодичность изменения арендной платы	Не чаще одного раза в 5 лет	Не чаще одного раза в 5 лет
Размеры долей в праве аренды: ООО "АртСтрой" ООО "Лента" ООО "Шоколадный дождь"	100,00% 38,02% 61,98% 0,00%	100,00% 59,72% 39,96% 0,32%

Расходы на страхование. По данным компании «Росгосстрах»[46] диапазон значений ставок страховой премии для некоторых объектов имущественного фонда (торговая недвижимость) составляет 0,03-0,08 % в год от страховой суммы. К расчету принимается минимальное значение представленного диапазона (свежий год постройки, хорошее техническое состояние). В данном случае делается предположение, что восстановительная стоимость равна рыночной стоимости улучшений без учета стоимости прав на соответствующую объекту оценки долю земельного участка и без учета НДС (в рамках настоящей работы расчет был произведен с помощью функции MS Excel «Подбор параметра»).

Диапазон значений ставок страховой премии

Диапазон значений ставок страховой премии для некоторых объектов имущественного фонда* (в % в год от страховой суммы):

Класс покрытия «Поименованные риски»	Здания	Оборудование	Товарные запасы
Офисные центры, гостиницы	0,03...0,06	0,03...0,08	по запросу
Предприятия торговли	0,03...0,08	0,04...0,10	0,05...0,12
Производственные предприятия	0,04...0,06	0,04...0,08	0,04...0,10

Рис. 21

Источник: https://www.rgs.ru/for-companies/imushchestvo/strakhovanie-imushchestva-predpriyatiy

Налог на имущество. В соответствии с Закона Московской области от 21.11.2003 N 150/2003-ОЗ "О налоге на имущество организаций в Московской области" (в редакции действующей на дату оценки) ставка налога на имущество для объекта оценки составляет в % от его кадастровой стоимости[47]:

- в 2022 году 1,90%.
- в 2023 году и далее 2,00%.

Оценщик исходит из допущения, что кадастровая стоимость не будет претерпевать существенных изменений в прогнозный и постпрогнозный период.

Таблица 57 – Кадастровая стоимость

Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская	50:21:0040112:8921	9 661,50	651 193 795,35

[46] https://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/index.wbp.

[47] http://docs.cntd.ru/document/8385559.

Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2			
Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	50:21:0040112:8922	37 913,60	1 731 245 305,00
Объект оценки		**24 076,25**	**1 309 413 227,43***

** С учетом доли 1441475/3791360 в нежилом помещении с кадастровым номером 50:21:0040112:8922.*

7.5.5. Определение чистого операционного дохода

Величина чистого операционного дохода определяется путем вычитания из действительного валового дохода всех перечисленных выше операционных расходов.

7.5.6. Определение ставки дисконтирования

Расчетная формула коэффициента капитализации имеет следующий вид:[48]

$$R = r - g, \text{ где}$$

R – ставка коэффициент (коэффициент капитализации);

r – ставка дисконтирования;

g – ежегодные темпы роста доходов.

Таким образом, ставка дисконтирования может быть определена по формуле:

$$r = R + g$$

Величина ставки капитализации в сегменте торговой недвижимости определена в размере среднего значения верхней границы интервала – 13,01%, в расчете учитываются ежегодные темпы роста в размере 5,00%.

Таким образом, расчетная ставка дисконтирования составит 18,01%.

Таблица 58 – Ставка капитализации

Источник	Сегмент	Коэффициент капитализации			Ссылка
		Min	Max	Среднее	
Ассоциация "СтатРиелт"	Торговые помещения и здания	8,00%	13,00%	10,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2874-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda
Nikoliers	Торговая недвижимость	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikoliers.ru/analytics
АБН-Консалт	Объекты торгового назначения	10,20%	15,02%	12,16%	https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf
Среднее значение:		**9,40%**	**13,01%**	**10,89%**	

7.5.7. Дисконтирование спрогнозированного денежного потока

Расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+r)^{n-0,5}}, \text{ где}$$

F - фактор текущей стоимости,

[48] Справочник оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018, стр. 22.

r - ставка дисконта

n - число периодов.

Дисконтирование осуществляется на середину периода.

Далее определенный таким образом фактор текущей стоимости умножается на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период. Текущие величины стоимости денежных потоков складываются, в результате чего получается чистая текущая величина денежного потока за весь прогнозный период.

7.5.8. Определение стоимости реверсии

Ставка капитализации используется для определения стоимости предполагаемой продажи объекта в конце прогнозного периода. Стоимость реверсии в данном отчете была определена с использованием модели Гордона, которая предполагает следующий алгоритм расчета:

$$\text{Срев} = \left(\frac{\text{ЧОДпп}}{r-g}\right), \text{ где}$$

$С_{РЕВ}$ – стоимость реверсии;

$ЧОД_{ПП}$ – чистый операционный доход пост прогнозного периода;

r – ставка дисконтирования по объекту оценки (r=18,01%);

g – темп изменения ЧОД (g=5,00%).

Стоимость реверсии уменьшается на размер комиссионных брокера в размере 4%, выбор максимального значения обусловлен сложностью объекта (долевая собственность, комплексный объект).[49]

Расчет стоимости оцениваемого имущества представлен в таблице ниже:

[49] При условии качественного оказания услуг по проведению сделки купли-продажи объекта недвижимости в полном объеме рекомендуемый размер вознаграждения составляет от 3 до 4 % от суммы сделки при сумме сделки свыше 100 млн. рублей. Профессиональные стандарты для членов Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, http://arspb.ru/about/professionalnye_standarty/.

Таблица 59 – Расчет стоимости объекта оценки с использованием «Метода дисконтирования денежных потоков»

Показатель / Год	Данные за год	с 22.07.2022 по 31.12.2022	2023	2024	2025	Пост-прогнозный период
Потенциальный валовый доход	**138 410 654**	**62 620 801**	**148 144 581**	**155 551 810**	**163 329 400**	**171 495 870**
Потенциальный валовой доход по действующим арендаторам	**57 011 797**	**25 303 866**	**59 862 387**	**62 855 507**	**65 998 282**	**69 298 196**
Общая Арендопригодная площадь (кв.м)	7 444,50					
Фактическая загрузка (кв.м)	4 659,70					
Фактическая загрузка (%)	62,6%					
Рыночная загрузка по данным Nikoliers (%)	87,0%					
Рыночный уровень загрузки (кв.м)	6 476,72					
Потенциальный валовой доход по свободным площадям	**81 398 857**	**36 127 712**	**85 468 800**	**89 742 240**	**94 229 352**	**98 940 819**
Свободные площади (м2)	2 784,80					
Вероятный уровень загрузки (м2)	1 817,02					
Потенциальный валовой доход по прочим площадям	**2 679 423**	**1 189 223**	**2 813 394**	**2 954 064**	**3 101 767**	**3 256 855**
Поступления от прочих арендаторов (руб. в год без НДС)	2 679 423					
Динамика ставок	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**
Индекс потребительских цен по данным Минэкономразвития в среднем за год (базовый сценарий)		*16,5%*	*9,0%*	*4,6%*	*4,0%*	*Нет данных*
Действительный валовый доход		**28 299 475**	**84 042 981**	**106 193 578**	**130 349 127**	**136 866 583**
Загрузка, кв.м		4 798,9	5 355,9	5 912,9	6 469,8	6 469,8
Загрузка, %		64,5%	71,9%	79,4%	86,9%	86,9%
Действующие договора аренды		26 493 089	62 675 781	65 809 570	69 100 049	72 555 051
Заполняемость, %		*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
Свободные площади		1 806 386	21 367 200	40 384 008	61 249 079	64 311 532
Заполняемость, %		*5%*	*25,0%*	*45,0%*	*65,0%*	*65%*
Расходы		**19 328 856**	**47 799 859**	**51 011 696**	**54 514 250**	**55 459 281**
Расходы на управление (% от ДВД)	1,5%	424 492	1 260 645	1 592 904	1 955 237	2 052 999
Резерв на замещение (% от ДВД)	1,5%	424 492	1 260 645	1 592 904	1 955 237	2 052 999
Коммунальные платежи (% от ДВД)	4,5%	1 273 476	3 781 934	4 778 711	5 865 711	6 158 996
Эксплуатационные расхода (% от ДВД)	7,0%	1 980 963	5 883 009	7 433 550	9 124 439	9 580 661
Плата за земельный участок (руб.)	9 356 556	4 152 773	9 356 556	9 356 556	9 356 556	9 356 556
Динамика арендной платы за землю (%)	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Расходы на страхование, %		30 539	68 806	68 806	68 806	68 806
Страховая премия, %	*0,03%*	*0,03%*	*0,03%*	*0,03%*	*0,03%*	*0,03%*
Расходы по налогу на имущество		11 042 120	26 188 265	26 188 265	26 188 265	26 188 265
Ставка налога на имущество (2022 год)	*1,90%*	*1,90%*				
Ставка налога на имущество (в 2023 году и далее)	*2,00%*		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*

Показатель / Год	Данные за год	с 22.07.2022 по 31.12.2022	2023	2024	2025	Пост-прогнозный период
Кадастровая стоимость, руб.	*1 309 413 227*	*1 309 413 227*	*1 309 413 227*	*1 309 413 227*	*1 309 413 227*	*1 309 413 227*
Доля расходов (% от ДВД)		*68,30%*	*56,88%*	*48,04%*	*41,82%*	*40,52%*
Чистый операционный доход		**8 970 619**	**36 243 122**	**55 181 882**	**75 834 877**	**81 407 302**
Комиссионные брокера						4,0%
Стоимость реверсии с учетом комиссионных брокера (руб. без НДС)						600 853 484
Денежный поток		**8 970 619**	**36 243 122**	**55 181 882**	**75 834 877**	**600 853 484**
Ставка дисконта годовая	18,01%					
Терминальная ставка капитализации	13,01%					
Период дисконтирования (на середину периода)		0,22	0,94	1,94	2,94	
Фактор дисконтирования		0,9639	0,8559	0,7252	0,6146	0,5654
Дисконтированный денежный поток	**466 020 276**	**8 646 993**	**31 020 811**	**40 017 316**	**46 604 866**	**339 730 290**

Подбор параметра	
0	**466 020 276**

Расчетная стоимость, руб. (без НДС)	**466 020 276**
Стоимость права аренды земли, руб.*	**283 998 908**
Расчетная стоимость, руб. (с НДС)	**559 224 331**
Расчетная стоимость улучшений, руб. (с НДС)	**275 225 422**

** Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости для объекта оценки составляет 51%. По данным Ассоциации «СтатРиелт»[50] доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости для торговых объектов находится в диапазоне от 7% до 34%. Подобные расхождения в данном отчете обусловлены избыточной площадью земельного участка по отношению к общей арендопригодной площади объекта оценки (в структуре общей площади объекта оценки 24076,3 кв.м., из них арендопригодная площадь 7444,5 кв.м., остальное вспомогательные площади, в том числе паркинг 14414,75 кв.м.).*

[50] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2896-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda

7.6. Согласование результатов и заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объектов оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных в Отчете подходов. Целью сопоставления стоимостей или согласования результатов является определение итоговой величины рыночной стоимости, как наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки, через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

В рамках настоящей работы определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в рамках доходного подхода (стоимость прав на земельные участки была определена методом капитализации дохода, сочетающим в себе элементы доходного и сравнительного подхода).

Ниже приведены результаты, полученные каждым из этих подходов.

Таблица 60 – Результаты оценки по подходам

Подход	Расчетная стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	559 224 331*

** Диапазон цен предложений по результатам анализа рынка находится в диапазоне от 79 до 138 тыс. руб. за 1 кв.м. арендопригодной площади, доля арендопригодной площади аналогов находится в диапазоне 77-86%. Медианное значение скидки на торг для рынка купли-продажи составляет 20%, таким образом диапазон цен предложений с учетом торга составит от 63 до 111 тыс. руб. за 1 кв.м. арендопригодной площади. Для объекта оценки принадлежащего ООО «АртСтрой» соотношение арендопригодной и общей площади составляет 30,9%. Результаты оценки объекта оценки доходным подходом за единый объект недвижимости составляют 75 тыс. руб. за 1 кв.м. арендопригодной площади. Таким образом, результаты оценки доходным подходом находятся в границах рыночного диапазона.*

Доходный подход. Данный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. Оценка рыночной стоимости доходным методом учитывает конъюнктуру рынка, формы и условия оплаты, текущие ставки аренды, налогов, а также степень неразвитости рынка, риски и т.д. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта в течение срока предполагаемого владения. Данный подход позволяет учесть и приносимые в будущем доходы, и риски, связанные с возможными отклонениями от прогнозных величин. Недостаток подхода состоит в том, что он сориентирован в большей степени не на факты, а на заключения относительно возможных величин, определяющих доходы и расходы собственника объекта.

В данном Отчете преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости сопоставляются по следующим критериям с приданием каждому соответствующих весовых коэффициентов по 9-ти балльной шкале:

- учет влияния рыночной ситуации;
- наличие необходимой информации;
- учет специфики объекта;
- учет цели оценки.

Таблица 61 – Шкала определения баллов

Балл	Определение
1	Одинаковая значимость
3	Чуть более высокая значимость
5	Более высокая значимость
7	Очень высокая значимость
9	Абсолютно доминирующая значимость
2, 4, 6, 8	Промежуточные значения

Таблица 62 – Определение весовых коэффициентов подходов по факторам

Фактор	Балл	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Сравнительный подход	0	0%
Доходный подход	9	100%
Сумма	9	100%
Наличие необходимой информации		
Сравнительный подход	0	0%
Доходный подход	9	100%
Сумма	9	100%
Учет специфики объекта		
Сравнительный подход	0	0%
Доходный подход	9	100%
Сумма	9	100%
Учет цели оценки		
Сравнительный подход	0	0%
Доходный подход	9	100%
Сумма	9	100%

Таблица 63 – Определение итоговых коэффициентов подходов

Фактор	Вес	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет влияния рыночной ситуации	40%	0%	100%
Наличие необходимой информации	15%	0%	100%
Учет специфики объекта	20%	0%	100%
Учет цели оценки	25%	0%	10%
Весовой коэффициент подхода	**100%**	**0%**	**100%**

Таблица 64 – Сводная таблица результатов оценки

Подход	Расчетная стоимость, руб. с НДС	Вклад, %	Вклад, руб.
Затратный подход	Не применялся	0,00%	0
Сравнительный подход	Не применялся	0,00%	0
Доходный подход	559 224 331	100,00%	559 224 331
Согласованная стоимость	**559 224 331**	**100,0%**	**559 224 331**
Расчетная стоимость земельного участка, руб.			283 998 908
Расчетная стоимость здания без учета земельного участка, руб.			275 225 422

Попозиционное распределение стоимости оцениваемого имущества выполнено на основании балансовой стоимости:

Таблица 65 – Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость по итогам 2 квартала 2020 г., руб.	Удельный вес, %	Согласованная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	753 106 729,06	80,59%	221 809 005	221 810 000,00	36 968 333,33	184 841 666,67

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость по итогам 2 квартала 2020 г., руб.	Удельный вес, %	Согласованная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	178 313 976,34	19,08%	52 517 982	52 520 000,00	8 753 333,33	43 766 666,67
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9			Не оценивался			
3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное			123 104 782*	123 100 000,00	20 516 666,67	102 583 333,33
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное			160 894 126*	160 890 000,00	26 815 000,00	134 075 000,00
4	Доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное			Не оценивался			
5	Доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное			Не оценивался			
6	Доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное			Не оценивался			
7	Доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное			Не оценивался			
8	Доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	3 050 451,88	0,33%	898 435	900 000,00	150 000,00	750 000,00

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость по итогам 2 квартала 2020 г., руб.	Удельный вес, %	Согласованная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
9	Доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное			Не оценивался			
10	Доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 22, строение 3			Не оценивался			
	Итого:	**934 471 157,28**	**100,00%**	**559 224 331**	**559 220 000,00**	**93 203 333,33**	**466 016 666,67**

** Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость (далее – НДС) операции по реализации земельных участков (долей в них). В свою очередь согласно пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения НДС признаются операции по передаче имущественных прав. Соответственно при совершении операций по реализации прав аренды земельных участков (имущественное право), возникает объект налогообложения НДС.*

8. Расчет ликвидационной стоимости недвижимого имущества

8.1. Общие положения

Основополагающим фактором, влияющим на различия в рыночной и ликвидационной стоимости, выступает срок экспозиции имущества. При этом если срок экспозиции уменьшается, то растет величина ликвидационной скидки и снижается ликвидационная стоимость.

Ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами: *прямым и косвенным*.

Прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо прямым сравнением с аналогами, либо статистическим моделированием (корреляционно-регрессионный анализ). Однако, информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода, хотя при наличии необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

Косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. После определения рыночной стоимости ликвидационная стоимость получается из рыночной путем вычитания ликвидационной скидки.

Учитывая сложность применения прямого метода на практике, как правило, в качестве базы для оценки ликвидационной стоимости выступает рыночная стоимость.

8.2. Факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов недвижимого имущества

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Все факторы, влияющие на стоимость недвижимости, можно разделить на объективные и субъективные. При этом последние связаны с поведением конкретного продавца, покупателя или посредника на стадии заключения сделки (например, осведомленность, честность, темперамент, личные симпатии и т. д.), т.е. факторы в основном психологического характера.

Объективные факторы в основном являются экономическими, определяющими, в конечном счете, средний уровень цен конкретных сделок. Объективные факторы делятся на макроэкономические и микроэкономические.

К *макроэкономическим факторам* относятся: налоги, пошлины, инфляция, курс доллара, уровень и условия оплаты труда, уровень безработицы и т. д.

Для краткосрочных периодов макроэкономические факторы можно считать условно-постоянными (они изменяются довольно медленно), а общую конъюнктуру рынка — фиксированной.

Микроэкономические факторы характеризуют объективные параметры конкретных сделок и связаны с описанием объекта купли-продажи и с правовым характером сделки.

Для того чтобы определить стоимость объектов, необходимо иметь представление о совокупности факторов, влияющих на их стоимость, а также о влиянии каждого конкретного фактора.

Рассмотрим основные факторы, влияющие на стоимость рассматриваемых объектов.

Местонахождение - один из наиболее важных факторов. Нахождение в зоне с конкретным набором характеристик влияет на стоимость объекта в том или ином направлении (снижает или повышает стоимость).

Объекты оценки представляют собой часть ритейл-парка «Видное Парк» расположенного в 300 м от МКАД на федеральной трассе М-4 «Дон» около города Видное, занимает участок 7 га, GBA – 106,5 тыс. кв. м., площадь торговой галереи – 24,5 тыс. кв. м. Двухуровневый подземный паркинг на 1 954 машиномест. В зоне охвата ТЦ «Видное Парк» - жилые районы с аудиторией в 1,5 млн человек Восточного и Западного Бирюлево, а также города Видное, Домодедово и вышедшие на стадию заселения жилищные комплексы «Южное Видное», «Видный Город», «Зеленые Аллеи», «Эко-Видное»,

«Краски Жизни», «Завидное».[51] Качество местоположения объекта оценки в целом является типичным для подобных объектов.

Экологические факторы. В процессе оценки учитывается влияние многих факторов окружающей среды.

Экологическую ситуацию района можно оценить как «средней степени состояние экологии» в целом, т.е. загазованность воздуха остается на приемлемом и нормативно допустимом уровне, радиационный фон и химическое загрязнение земель и воды в районе нахождения объектов оценки также не превышает нормативно допустимых показателей для территорий данного типа[52].

Архитектурно-конструктивные и объемно-планировочные решения проекта. Недвижимость должна соответствовать климатическим условиям, быть хорошо спланирована, иметь привлекательный внешний вид и т.д. Все эти факторы отражаются на ее стоимости.

Здание, в объеме которого расположено оцениваемое имущество построено в 2017 г. с применением типовых материалов и имеет свойственные основной массе подобных объектов недвижимости внешний архитектурный вид и типовые объемно-планировочные решения.

Наличие коммунальных услуг (газа, воды, электричества). Если коммуникации не подключены, при расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть расходы на подключение данных сетей и коммуникаций.

Оцениваемые объекты оснащены всеми необходимыми коммуникациями. Соответствующее оборудование находится в рабочем состоянии.

Вывод по разделу

Оценщиком не выявлены факторы, которые могли бы повлечь завышение срока экспозиции оцениваемых объектов на открытом рынке. Опираясь на анализ основных характеристик факторов, влияющих на изменение рыночной стоимости объектов недвижимости, можно предположить, что оцениваемые объекты имеют в перспективе шансы реализации на открытом рынке в типичные для нежилой недвижимости сроки.

Оцениваемые объекты недвижимости в текущей экономической ситуации, по мнению Оценщика, являются объектами со степенью ликвидности характеризующейся «ниже среднего».

8.3. Определение ликвидационной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества

В рамках данной работы при расчете величины ликвидационной скидки Оценщики учитывали специфику данных объектов: местоположение в зоне с конкретным набором характеристик, развитие социальной и коммерческой инфраструктуры района, техническое состояние здания, особенности объемно-планировочных решений и архитектурного дизайна.

Ликвидационная стоимость объекта рассчитывается на основе его рыночной стоимости по формуле:[53]

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$ - Costs, где

V_L–ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

K_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

[51] https://shopandmall.ru/torgovye-centry/vidnoe_park-vidnoe-staro-nagornaya_d_20

[52] В соответствии с СанПин №4630-88 от 26 мая 1988 года.

[53] Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н. «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости в АПК» (Журнал «Оценочная деятельность» № 1/2008).

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки;

Costs - Дополнительные затраты при реализации (страхование, обеспечение безопасности и т.п.).

Определение ликвидационной стоимости осуществлялось поэтапно следующим образом:

- Определение рыночной стоимости имущества (V_m) и срока его среднерыночной экспозиции (t_r);
- Установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f) – срока вынужденной реализации.
- Вычисление периода дисконтирования (t_d) по формуле: $t_d = t_r – t_f$, где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет); t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).
- Определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта (i), используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным.
- Определение количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.
- Определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется следующая таблица:

Таблица 66 – Определение коэффициента $к_e$

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*[54]

Таким образом, определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (K_L) производится по следующей формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (K_L).

Ниже приведен расчет коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости:

Таблица 67 – Расчет коэффициента K_L для объектов недвижимого имущества

Краткое обозначение	Значение	Численное значение
$t_л$	Срок вынужденной реализации[55]	9 месяцев
$t_р$	Среднерыночный срок экспозиции[56]	12 месяцев

[54] Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И. Маркуса и А.А. Петрищева невозможно определение коэффициента K_e, поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

[55] Согласно Заданию на оценку.

[56] По данным Ассоциации «СтатРиелт», https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2890-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda

Краткое обозначение	Значение	Численное значение
t_d	Разница в годах между рыночным и ускоренным временем реализации объекта	0,255
i	Годовая ставка по кредитам, %	11,93%[57]
m	Количество периодов начисления процентов в течение года	12
K_E	Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,76
Costs	Дополнительные затраты при реализации (затраты на обращение взыскания, организацию продажи объектов на открытом рынке, рекламу и юридическое сопровождение сделки и необходимых процедур)[58]	5,0%
K_L	**Итоговый рассчитанный коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта**	**68,8%[59]**

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости оцениваемых объектов:

Таблица 68 – Расчет ликвидационной стоимости недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Ликвидационная скидка	Расчетная ликвидационная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	221 810 000,00	31,2%	152 555 669,44
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	52 520 000,00	31,2%	36 122 013,25
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9	-*	-	-
3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	123 100 000,00	31,2%	84 665 267,16
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	160 890 000,00	31,2%	110 656 334,95
4	Доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м	-*	-	-

[57] http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/42147/Bbs2206r.pdft.

[58] Данные АН «Петербургская Недвижимость», http://www.spbrealty.ru/, тел. +7 (812) 335-55-55.

[59] Величина ликвидационной скидки, таким образом, составляет 31,2%.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Ликвидационная скидка	Расчетная ликвидационная стоимость, руб. с НДС
	расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное			
5	Доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	-*	-	-
6	Доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	-*	-	-
7	Доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	-*	-	-
8	Доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	900 000,00	31,2%	618 998,70
9	Доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	-*	-	-
10	Доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 22, строение 3	-*	-	-
	Итого:	**559 220 000,00**		**384 618 283,50**

** Объект оценки исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2.*

8.4. Итоговое суждение о ликвидационной стоимости оцениваемого имущества

В результате произведенных расчетов величина ликвидационной стоимости оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 69 – Ликвидационная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование	Ликвидационная стоимость (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	152 560 000,00	25 426 666,67	127 133 333,33

№ п/п	Наименование	Ликвидационная стоимость (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	36 120 000,00	6 020 000,00	30 100 000,00
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9	-*	-	-
3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	84 670 000,00	14 111 666,67	70 558 333,33
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	110 660 000,00	18 443 333,33	92 216 666,67
4	Доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	-*	-	-
5	Доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	-*	-	-
6	Доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	-*	-	-
7	Доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	-*	-	-
8	Доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	620 000,00	103 333,33	516 666,67
9	Доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация,	-*	-	-

№ п/п	Наименование	Ликвидационная стоимость (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
	Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное			
10	Доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 22, строение 3	-*	-	-
	Итого:	**384 630 000,00**	**64 105 000,00**	**320 525 000,00**

** Объект оценки исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2.*

9. Итоговое суждение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета, позволяют сделать вывод о том, что итоговая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

Таблица 70 – Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Ликвидационная стоимость (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	221 810 000,00	36 968 333,33	184 841 666,67	152 560 000,00	25 426 666,67	127 133 333,33
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	52 520 000,00	8 753 333,33	43 766 666,67	36 120 000,00	6 020 000,00	30 100 000,00
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	123 100 000,00*	20 516 666,67	102 583 333,33	84 670 000,00	14 111 666,67	70 558 333,33
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	160 890 000,00*	26 815 000,00	134 075 000,00	110 660 000,00	18 443 333,33	92 216 666,67
4	Доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
5	Доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Ликвидационная стоимость (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
6	Доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
7	Доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
8	Доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	900 000,00	150 000,00	750 000,00	620 000,00	103 333,33	516 666,67
9	Доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
10	Доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 22, строение 3	Исключен из перечня оцениваемых объектов, см. Раздел 2.2					
	Итого:	**559 220 000,00**	**93 203 333,33**	**466 016 666,67**	**384 630 000,00**	**64 105 000,00**	**320 525 000,00**

** Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость (далее – НДС) операции по реализации земельных участков (долей в них). В свою очередь согласно пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения НДС признаются операции по передаче имущественных прав. Соответственно при совершении операций по реализации прав аренды земельных участков (имущественное право), возникает объект налогообложения НДС.*

10. Сведения об Оценщиках и сертификат качества оценки

(Заявление автора о качестве работы, добросовестности участников и распределении профессиональной ответственности)

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в отчете факты соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональными, непредвзятыми профессиональными заключениями, мнениями и выводами;
- размер вознаграждения за работу по оценке изначально определен в договоре на оценку и не зависит от расчетного значения рыночной стоимости;
- оценка была проведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в действующей редакции, Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297), ФСО №2 (Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298), ФСО №3 (Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611), ФСО №12 (Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 №721) стандартами и правилами оценочной деятельности, а также правилами деловой и профессиональной этики саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, подписавший настоящий отчет;
- никто не оказывал мне существенной профессиональной помощи в выполнении работ;
- рассчитанная итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной на дату оценки;
- копия настоящего Отчета и все использованные, но не вошедшие в его состав материалы, будут храниться в архиве ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» в течение трех лет с даты составления отчета.

Работа по выполнению оценки и подготовке настоящего Отчета была выполнена следующим Оценщиком:

Оценщик **Д.А. Калошин**

Настоящий Отчет подписан указанным оценщиком лично.

Оценщик является работником ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» по трудовому договору.

ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» и Оценщик, подписавший настоящий Отчет, при осуществлении оценочной деятельности несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» вправе заключать договоры на оценку в соответствии со ст. 9, 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в действующей редакции. В штате ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» имеется не менее двух оценщиков, соответствующих требованиям действующего законодательства РФ.

17.08.2022

Генеральный директор
ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ» **Н.П. Канахина**

11.Перечень использованных в работе нормативных документов и источников информации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
8. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший настоящий отчет.
10. Правила деловой и профессиональной этики саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший настоящий отчет.
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены Распоряжением Минимущества РФ № 586-р от 06.03.2002 г.).
12. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М., 2009 г.
13. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб., 2003 г.
14. Федотова М.А., Кондрашов Г.М., Гинзбург Р.Ф., Костин П.Н. «Основные положения теории и практики рыночной (справедливой) стоимости недвижимости». – Астрахань, 2003 г.
15. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М., 1995.
16. Международные стандарты оценки, 8-е издание, 2007 г.
17. Прочие источники, ссылки на которые приведены по тексту отчета.

12.Приложения

12.1. Задание на оценку

Приложение № 1
к договору на проведение оценки имущества
№ О-147/08-22 от « » _____ 2022

ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

1. Объект оценки

Объект оценки – недвижимое имущество в соответствии с договором залога по состоянию на 24 августа 2021 года, заключенного между ПАО Сбербанк и ООО «АртСтрой», залоговая стоимость имущества 1 115 321 200,00 рублей (с учетом того, что один из переданных в залог объектов, а именно земельный участок с кадастровым номером 50:21:0040112:497 был размежеван на 5 земельных участков, два из которых, а именно земельные участки с кад. № 50:21:0040112:12577 общей площадью 26 820 кв.м. и кад. № 50:21:0040112:12578 общей площадью 22 316 кв.м. остались в залоге у Банка, а также с учетом того, что в отношении 6 объектов, переданных в залог Банку по Договору залога, отсутствует запись в ЕГРН о залоге в пользу Банка).

п/п	Наименование	Кадастровый номер	Запись в едином государственном реестре недвижимости, подтверждающая право собственности/аренды/доли в праве	Комментарии
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	50:21:0040112:8921	Собственность, № 50:21:0040112:8921-50/028/2017-2 от 15.12.2017 г.	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована
2	Нежилое помещение, доля в праве 1441475/3791360. Этаж № Этаж № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, общей площадь: 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 2	50:21:0040112:8922	Собственность, № 50:21:0040112:8922-50/028/2017-2 от 15.12.2017 г.	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9	50:21:0040112:497	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12577-50/143/2021-7 от 14.04.2008 г. на срок: 49 лет	Указанный земельный участок был размежеван собственником, были образованы следующие земельные участки: 50:21:0040112:12581, 50:21:0040112:12578, 50:21:0040112:12580, 50:21:0040112:12577, 50:21:0040112:12579. На вновь образованные земельные участки в силу закона сохраняется ипотека Банка, что подтверждается выписками из ЕГРН

3.1	Право аренды земельного участка площадью 26820 +/- 57 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12577, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	50:21:0040112:12577	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12577-50/143/2021-7 от 18.03.2021 г.	Ипотека в пользу Банка зарегистрирована
3.2	Право аренды земельного участка площадью 22316 +/- 52кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование Для размещения объектов торговли, кадастровый номер 50:21:0040112:12578, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное	50:21:0040112:12578	Аренда, Весь объект № 50:21:0040112:12578-50/143/2021-9 от 18.03.2021 г. сроком на 49 лет	Ипотека в пользу Банка зарегистрирована
4	доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8876	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8876-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
5	доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	50:21:0040112:8890	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8890-50/021/2018-6 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
6	доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8878	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8878-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
7	доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8873	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8873-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись В ЕГРН об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
8	доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу:	50:21:0040112:8879	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Изменений не произошло, ипотека в пользу Банка зарегистрирована

	Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.			
9	доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8874	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8874-50/021/2018-6 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»
10	доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 22, строение 3	50:21:0040112:8875	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8875-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Отсутствует запись в ЕГРН о праве собственности ООО «АртСтрой» на долю в имуществе; Отсутствует запись об ипотеке в пользу Банка на долю ООО «АртСтрой»

1.1. Необходимо определить рыночную стоимость имущества, поименованного в пункте 1 Настоящего задания за порядковыми номерами 1, 2, 3.1, 3.2, 8.

2. Имущественные права на объект оценки

Недвижимое имущество находится в собственности ООО «АртСтрой».

3. Цель оценки

Цель оценки заключается в определении рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки с НДС и без НДС.

4. Предполагаемое использование результатов оценки

Для принятия управленческих решений в рамках урегулирования проблемной задолженности ООО «АртСтрой».

5. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, под которой понимается 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.

Ликвидационная стоимость представляет собой расчетную величину, отражающую наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Ликвидационную стоимость необходимо рассчитать в соответствии с одной из официально опубликованных методик определения ликвидационной стоимости. При этом принимаются во внимания проверяемые ссылки на методики, рекомендованные СРО, публикации в официальных изданиях СРО, публикации в изданиях ВУЗов, публикации материалов конференций/семинаров и т.д.

При расчете ликвидационной стоимости необходимо использовать:

- срок рыночной экспозиции (срок реализации при вынужденной продаже), не превышающий 270 дней;
- типичный/разумно долгий срок экспозиции - должен определяться индивидуально по каждому объекту оценки исходя из его ликвидности.

6. Дата оценки

Оценка проводится на дату: 22.07.2022.

7. Срок проведения оценки

Оценка проводится в сроки 10 рабочих дней с момента осмотра и предоставления основных рабочих

документов

8. Допущения, на которых должна основываться оценка

8.1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

8.2. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с ПАО Сбербанк.

9. Требования к проведению оценки

При проведении оценки должны быть использованы затратный/сравнительный/доходный подходы оценки, либо обоснован отказ от их использования. Исполнитель вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. В случае невозможности применения какого-либо из подходов, в соответствующем разделе Отчета об оценке должен быть приведен обоснованный отказ от применения такого подхода к оценке. Отказ от использования того или иного подхода должен быть аргументирован в соответствии с требованиями ФСО. Выбор методов в рамках подходов осуществляется Оценщиком исходя из специфики объекта оценки и перспектив его дальнейшего наиболее эффективного использования.

9.1. Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:

- Действующим законодательством РФ в области оценочной деятельности, в частности Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки, а также Федеральными стандартами оценки ФСО, утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик;
- Заданием на оценку, выданным Заказчиком/Банком или согласованным с Банком.

9.2. Оценщику необходимо провести визуальный осмотр и идентификацию оцениваемых активов.

Осмотр имущества должен быть произведен Оценщиком, либо уполномоченным от его имени лицом, также участвующим в оценке и/или подписывающим Отчет об оценке, совместно с представителями Собственника.

В отчете должна быть указана информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объектов и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке. Фотографии выполняются только общих видов мест хранения. Фото отдельных объектов оценки балансовая стоимость, которых превышает 100 тыс.руб. за ед., а так же крупных партий одного вида товаров.
Оценка проводится на основании инвентаризационных ведомостей, предоставленных конкурсным управляющим.

Проверка наличия товара на складе производится путем пересчета количества товара по проверяемым товарным позициям. Сверяются идентификационные признаки (артикул, название и т.д.), указанные в складской справке и на товаре/упаковке товара. Данные о подтверждении количества товара и его идентификации отражаются в Отчете об оценке.

Анализируется порядок и условия хранения товаров Собственником. В Отчете должны быть отражены выводы относительно соблюдения условий хранения и безопасного содержания товаров. Проверяется наличие складского учета, позволяющего определить нахождение, объем товара и его дату поступления. Результаты отражаются в Отчете.

Отчете об оценке должно быть указано наличие обременений.

Анализ наличия обременений товара

Для выявления обременений необходимо проанализировать:

- данные бухгалтерской отчетности;
- книгу записи залогов;
- действующие договоры залога и приложения к ним.

9.3. Оценщику необходимо провести сбор и анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта оценки, используемые в дальнейших расчетах.

В случае невозможности анализа каких-либо документов необходимо сделать соответствующую ссылку в отчете.

Оценщику необходимо запросить у Заказчика информацию о наличии обременений в отношении объекта оценки.

По результатам анализа предоставленной информации в Отчете об оценке делается соответствующая ссылка о наличии/отсутствии обременений и в случае их наличия согласовывается с Банком необходимость их учета при проведении оценки.

В Отчете об оценке Оценщик приводит перечень всех использовавшихся им документов, а также делает выводы о достаточности полученного им объема информации.

10. Требования к отчету об оценке

Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта оценки в двух экземплярах (далее - Отчет) и Банку в виде заверенной копии Отчета.

Отчет выполняется в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;
- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ, Ассоциация "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет", Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».
- Заданием на оценку, согласованным с Банком.

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, используемых при выполнении оценки, а также принтскрины используемых аналогов из сети Интернет (не более 1-го на страницу горизонтальной ориентации формата А4) с указанием электронного адреса объявления и дополнительной информации, полученной в результате интервьюирования представителя продавца. В поле страницы принтскрина должна войти дата, указанная на рабочем столе персонального компьютера оценщика, подтверждающая текущую дату объявления/иной информации.

Документы, предоставляемые Заказчиком, должны быть заверены надлежащим образом. Копии документов заверяются печатью балансодержателя (собственника), документы объемом более 1 (одного) листа прошиваются и скрепляются печатью. Бухгалтерские справки подписываются главным бухгалтером или руководителем и скрепляются печатью.

При описании Объектов оценки должна быть приведена следующая информация:

Описание имущества:

- наименование и артикул товара
- единицы измерения
- стоимости за единицу товара (с указанием закупочная/балансовая/учетная/оптовая отпускная с/без НДС)
- родовые признаки
- Первоначальная и остаточная балансовая стоимость.
- Наименование завода изготовителя, страны изготовителя, если такая информация предоставлена Заказчиком.
- Координаты местонахождения.

В анализе рынка приводится вся информация, которая была использована Оценщиком при расчетах и формировании мнения о ликвидности объекта оценки. В случае массовой оценки необходимо провести анализ сегмента рынка, к которому относится оцениваемое имущество.

Анализ рынка должен включать в себя информацию, касающуюся сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В Отчете об оценке должна быть:

- основные производители оцениваемого имущества;
- по возможности отметить наличие представительств и/или официальных дилеров фирм-производителей, с указанием адресов и контактных телефонов;
- описание аналогичного имущества, предлагаемого на рынке различными торговыми компаниями;
- динамика и уровень цен, анализ спроса и предложения на данное движимое имущество по группам товараналичие вторичного рынка, основные участники рынка купли-продажи подержанного имущества;
- основные потенциальные покупатели оцениваемого имущества;
- прочие значимые факторы, влияющие на оцениваемый объект.

В выводах по разделу приводится: результаты анализа спроса и предложения; вывод Оценщика о степени ликвидности оцениваемого имущества; степень развития рынка аналогичного имущества; круг потенциальных покупателей.

В Отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности оцениваемого объекта, указаны факторы, снижающие/увеличивающие его ликвидность.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

При анализе ликвидности имущества рассматриваются следующие факторы:

- наличие вторичного рынка;
- наличие и количество потенциальных покупателей;
- наличие открытой ценовой информации;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году изготовления) с оцениваемым объектом и т.д.

Ликвидность оцениваемого движимого имущества может быть определена как на основании проведенного анализа рынка, так и путем экспертного опроса организаций, занимающихся реализацией аналогичного имущества.

В Отчете об оценке должны быть приведены данные о том имеется ли зависимость ликвидности оцениваемых товаров в обороте от сезонности и какова оборачиваемость товаров.

При невозможности выполнения перечисленных пунктов, указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем и Оценщиком.

11. Специальные требования к расчетам

Для определения рыночной стоимости товаров в обороте рекомендуется использовать сравнительный подход. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках подхода к оценке конкретные методы оценки. Оценщик самостоятельно группирует объекты оценки по назначению и качеству. Для каждой такой группы для

отдельных позиций из данной группы (не менее 3-х) выводит коэффициент к балансовой стоимости и по нему индексирует остальные позиции данной группы.

При определении рыночной стоимости на товар сравнительным подходом в качестве источников стоимостной информации следует использовать информацию от компаний, реализующих аналогичный товар в рассматриваемом регионе. При отсутствии таких компаний в регионе, необходимо провести сравнение с ценами соседних регионов. Используемые источники информации отражаются в Отчете об оценке.

В качестве итоговой величины рыночной стоимости должна фигурировать розничная цена за ед.

12. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

Подписи представителей Сторон

От Исполнителя:	**От Заказчика:**
Генеральный директор **ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ»** **Канахина Н.П.**	**Заместитель директора управления сопровождения процедур банкротств и исполнительных производств Московского банка** **А.Е. Чернер**
_____ М.П.	_____ М.П.

12.2. Источники рыночной информации

https://disk.yandex.ru/i/HzUNVzEoryfYoQ

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общий объем инвестиций, $ млн	839,5	779	925
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9-10	9–9,5	10-11
Торговая недвижимость	9-10	9-10	10-11
Складская недвижимость	11,5–12,5	10,5–11,5	11-13

Основные итоги

По итогам I полугодия 2022 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 64,3 млрд рублей ($925 млн), что на 16% превышает показатели I полугодия 2021 г., когда в российскую недвижимость было вложено 55,3 млрд рублей ($779 млн).

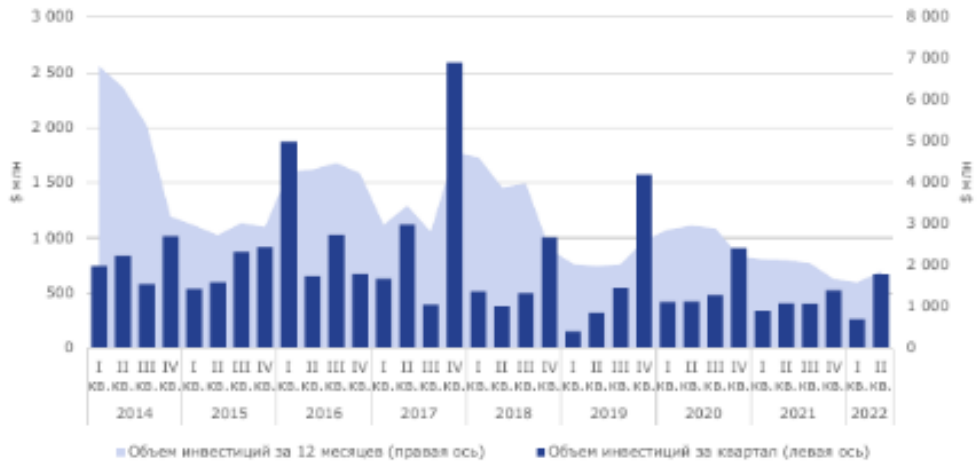
На протяжении второго квартала 2022 г. по мере стабилизации ситуации на рынке, ЦБ вел политику смягчения кредитно-денежной политики. Как результат, резко увеличенная в марте до 20% ключевая ставка снизилась к концу июня до уровня начала года – 9,5%.

Ситуация неопределенности на рынке пока сохраняется, как следствие, прогнозирование денежного потока по существующим активам осложняется. Одной из ключевых тенденций, наблюдаемых на рынке – продажа активов иностранных собственников. Только за первое полугодие объем транзакций с объектами коммерческой недвижимости, проданными иностранными собственниками, в два раза превысил показатели за весь 2021 год.

Около 50% от общего объема инвестиций пришлось на офисную недвижимость. Востребованность офисных активов объясняется их устойчивостью к кризисным ситуациям с точки зрения потенциальной просадки по арендному потоку, а также инвестиционной ликвидности. При этом 2/3 офисных инвестиций пришлось на Санкт-Петербург – эту тенденцию мы наблюдаем уже второй год подряд, что связано с меньшим разрывом в ожиданиях продавцов и покупателей, в результате чего они быстрее договариваются о заключении сделки.

График 1
Динамика объема инвестиций

Источник: Nikoliers

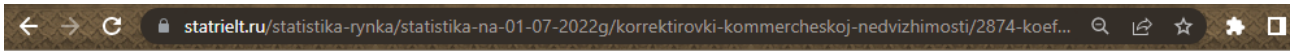


https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,95	9,05	13,15
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,16	10,20	15,02

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2874-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Поиск по сайту

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,09	0,10	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,15	0,20

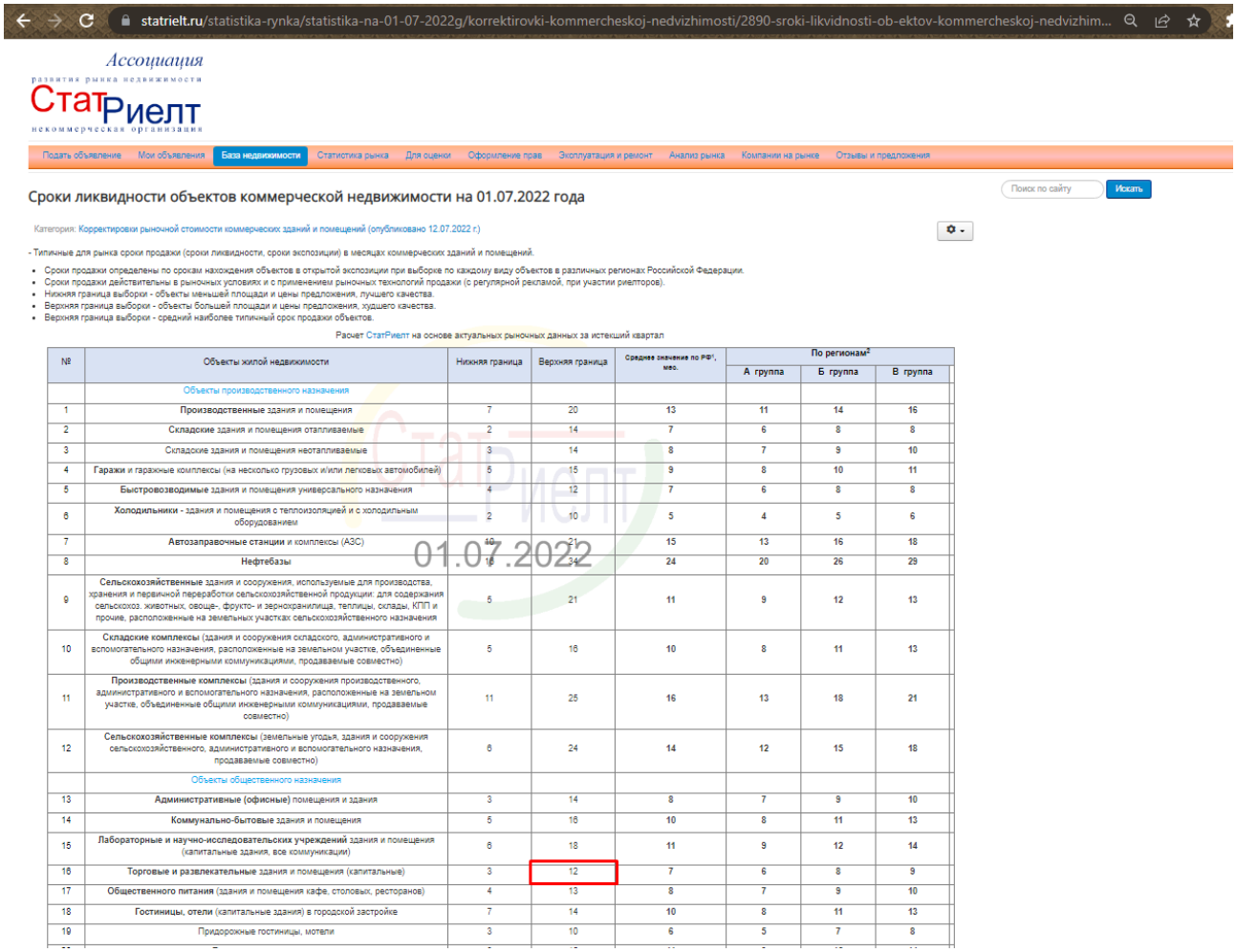
01.07.2022

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

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2890-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Поиск по сайту | Искать

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

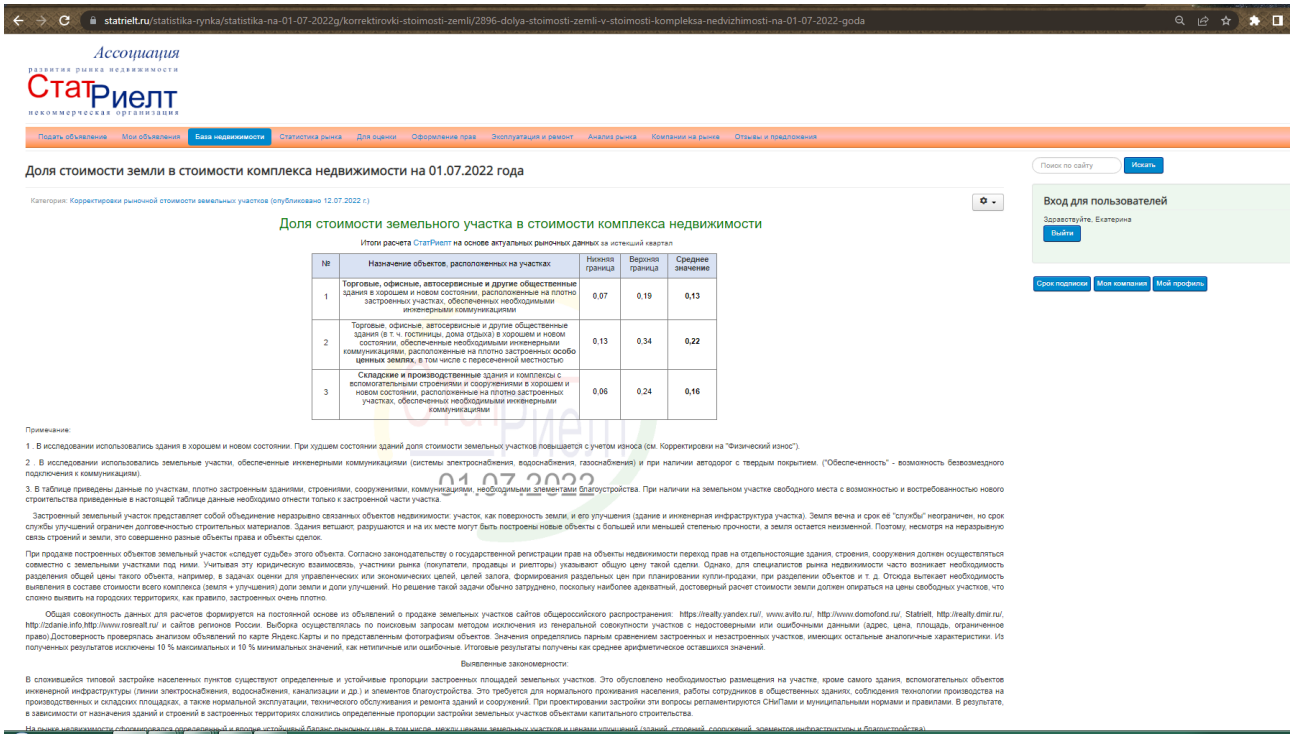
- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1], мес.	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	7	20	13	11	14	16
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	2	14	7	6	8	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	3	14	8	7	9	10
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	8	10	11
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	8	8
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	10	5	4	5	6
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	10	21	15	13	16	18
8	**Нефтебазы**	18	34	24	20	26	29
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохоз. животных, овощe-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	13
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	16	10	8	11	13
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	11	25	16	13	18	21
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	6	24	14	12	15	18
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	3	14	8	7	9	10
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	7	14	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2896-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Поиск по сайту | Искать

Вход для пользователей

Здравствуйте, Екатерина

Выйти

Срок подписки | Моя компания | Мой профиль

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,19	**0,13**
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных **особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,34	**0,22**
3	**Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,24	**0,16**

Примечание:

1 . В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").

2 . В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).

3. В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка.

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: https://realty.yandex.ru/, www.avito.ru/, http://www.domofond.ru/, Statrielt, http://realty.dmir.ru/, http://zdanie.info,http://www.rosrealt.ru/ и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право).Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности:

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сложилось определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).

http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/42147/Bbs2206r.pdf

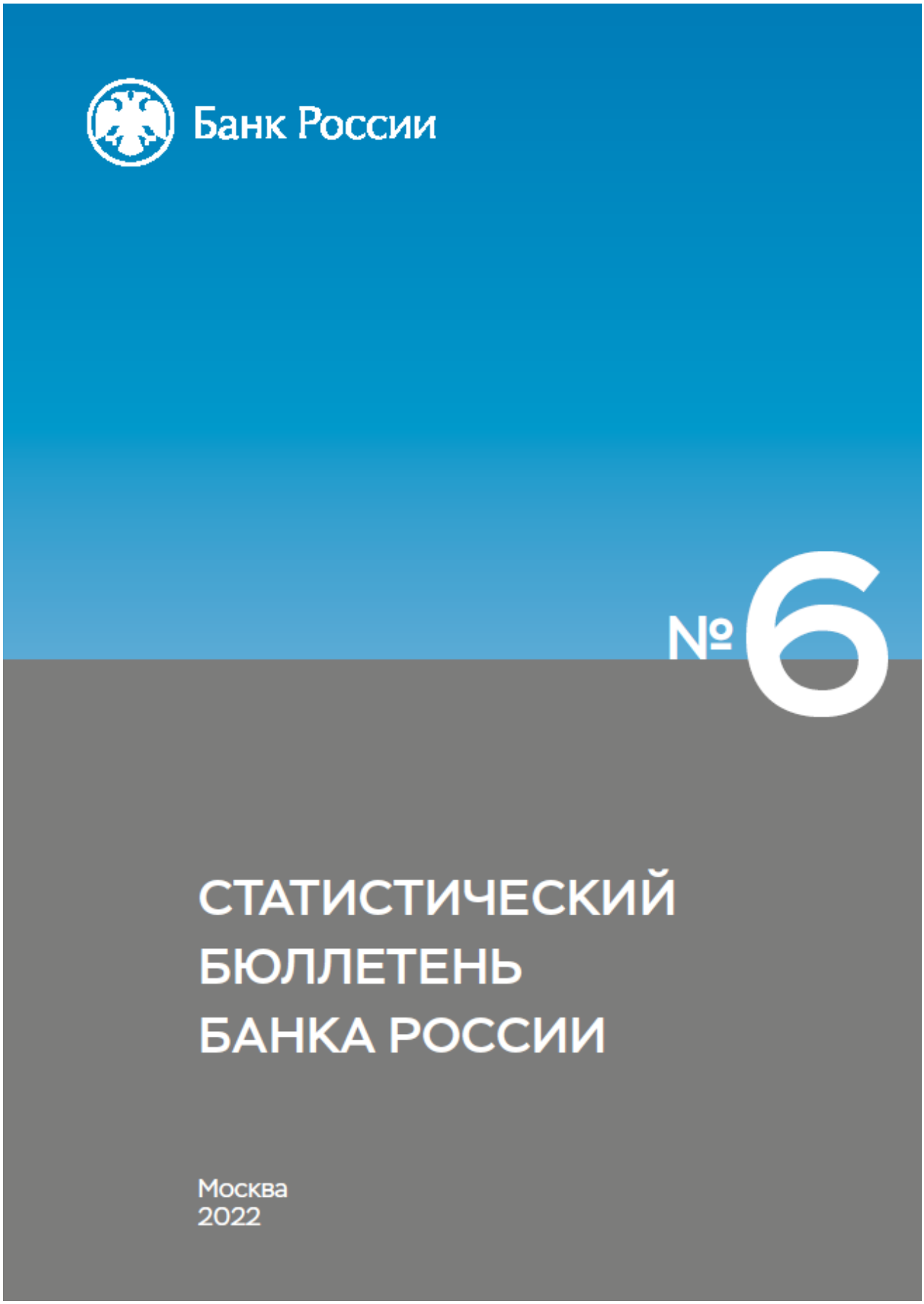


Таблица 4.3.5

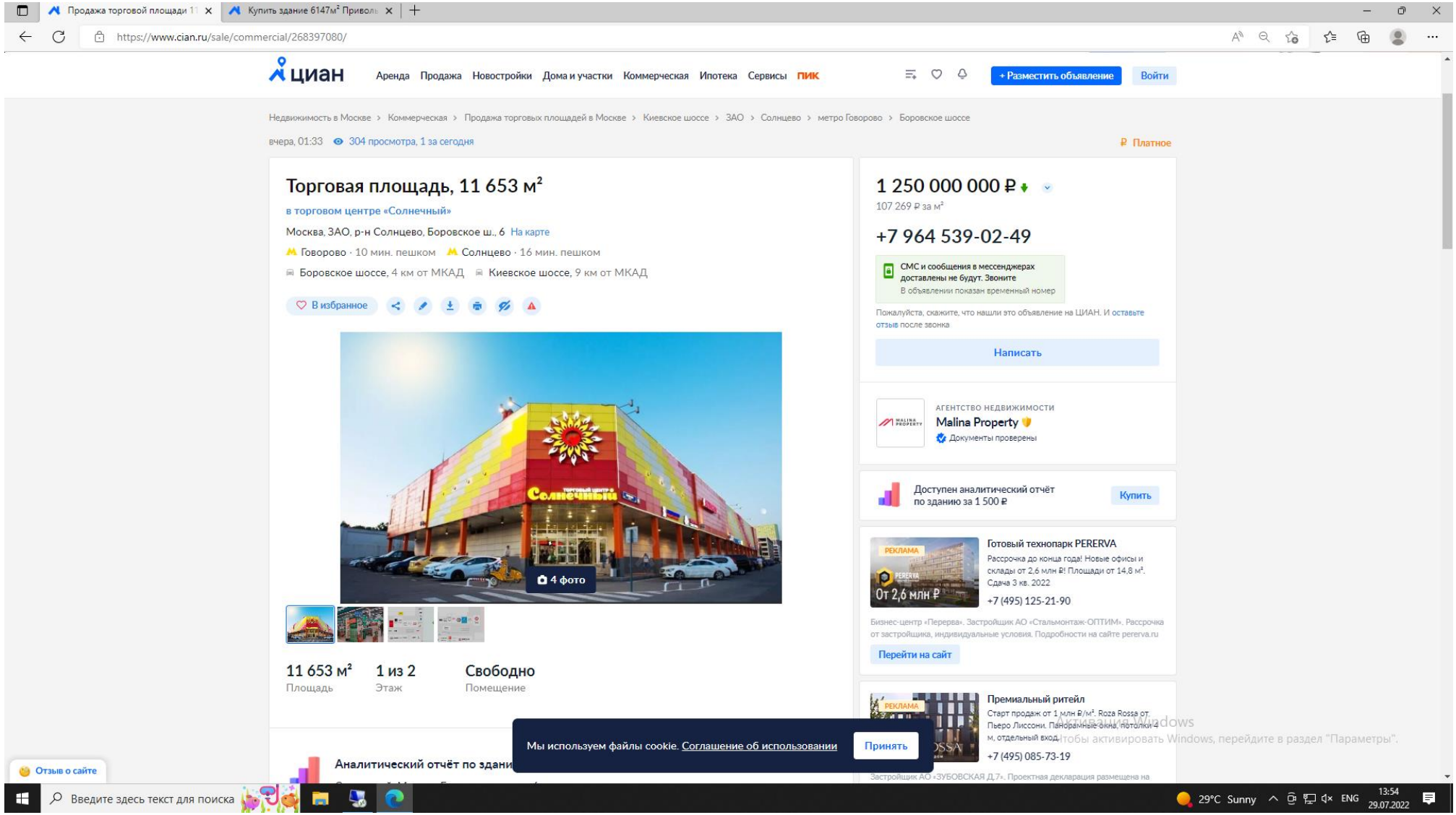
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

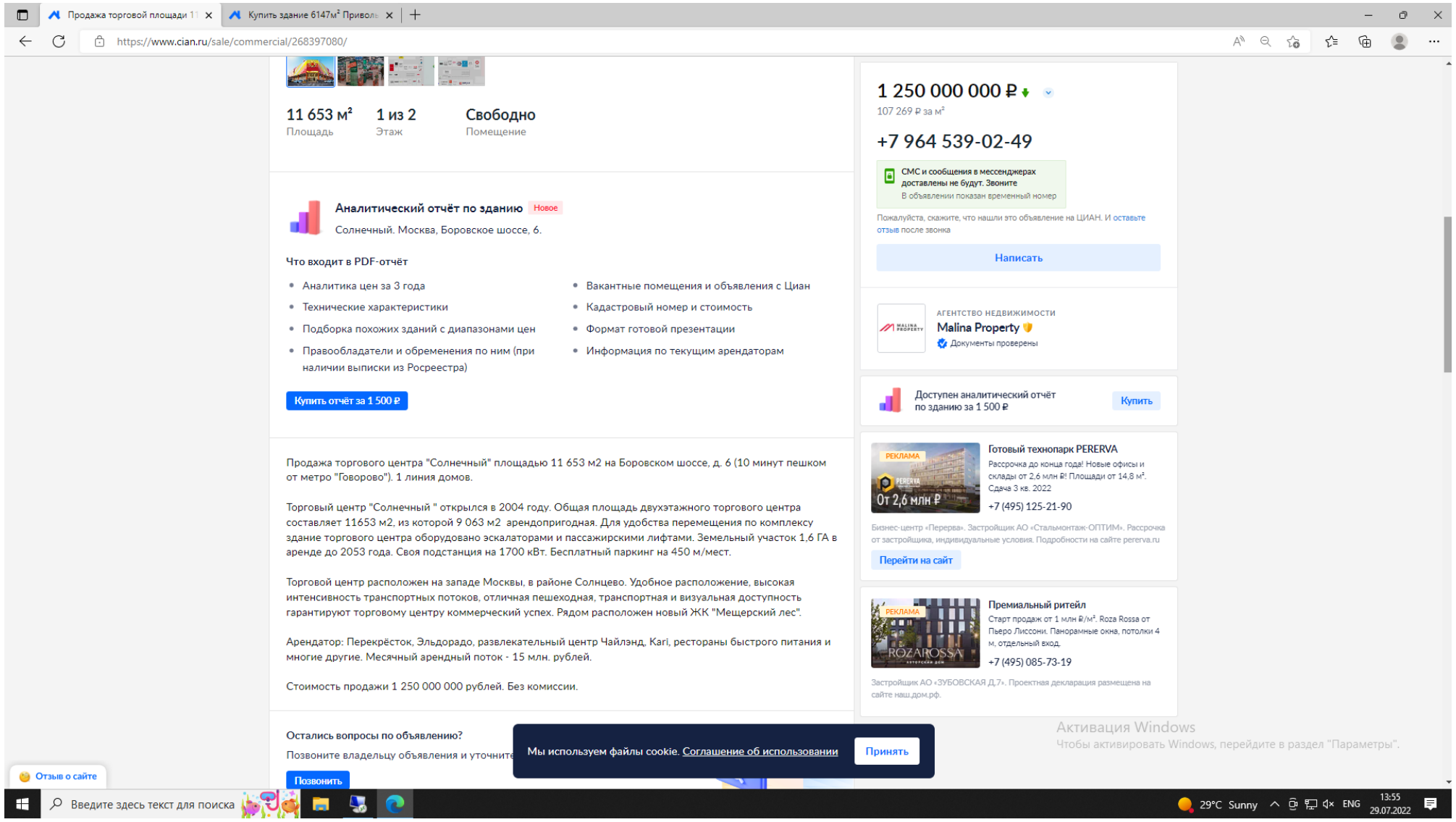
(% годовых)

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2021 год																
январь	4,77	6,92	7,33	7,00	6,10	7,31	6,58	6,98	6,22	8,89	8,61	8,04	8,26	7,81	6,82	7,36
февраль	4,73	6,96	7,65	6,66	6,00	7,75	6,67	7,23	5,82	9,16	8,60	7,81	8,04	8,08	6,87	7,42
март	4,70	7,34	7,49	6,73	6,03	7,39	6,58	6,98	6,54	8,69	8,53	7,59	7,99	8,00	7,06	7,55
апрель	4,94	7,12	7,73	6,18	6,11	7,48	6,56	7,07	8,96	8,84	8,51	7,70	8,27	7,67	7,27	7,46
май	5,38	7,90	7,88	6,71	6,49	7,62	6,69	7,21	8,44	8,77	8,49	7,96	8,34	8,46	6,91	7,65
июнь	5,65	7,87	8,09	6,43	6,65	7,87	7,35	7,64	6,94	8,87	8,69	8,15	8,36	8,79	8,20	8,49
июль	6,02	8,04	8,51	7,94	7,21	8,16	7,15	7,69	8,83	9,14	8,92	8,57	8,84	8,94	7,92	8,41
август	7,01	9,09	8,60	8,15	7,98	8,58	8,25	8,37	9,05	9,91	9,17	8,71	9,16	9,47	9,34	9,41
сентябрь	7,17	8,95	8,97	7,93	7,99	8,86	8,02	8,36	8,25	9,79	9,25	8,74	9,10	9,82	8,78	9,26
октябрь	7,23	9,06	9,42	8,40	8,14	9,11	8,33	8,69	9,17	9,88	9,57	9,08	9,46	9,90	9,05	9,51
ноябрь	7,77	9,75	9,86	7,89	8,45	8,75	8,31	8,52	9,52	10,22	9,80	8,01	9,19	8,52	8,88	8,67
декабрь	8,35	10,16	10,21	8,72	9,01	9,32	8,41	8,85	9,67	10,90	9,83	8,90	9,66	9,68	9,65	9,67
2022 год																
январь	9,70	10,41	10,52	9,09	9,84	10,78	8,60	9,77	11,95	11,04	10,07	10,36	11,10	10,27	9,81	10,04
февраль	11,72	11,69	11,13	10,89	11,46	10,56	10,45	10,53	12,01	11,58	10,61	10,81	11,53	11,03	11,36	11,18
март	18,39	21,72	20,45	16,13	18,70	14,08	11,98	13,15	12,12	17,99	16,81	12,19	13,33	12,46	13,29	12,91
апрель	16,78	19,54	18,38	11,93	15,20	11,82	14,08	12,90	12,13	18,94	16,91	13,08	13,64	12,15	14,35	13,11

https://www.cian.ru/sale/commercial/268397080/

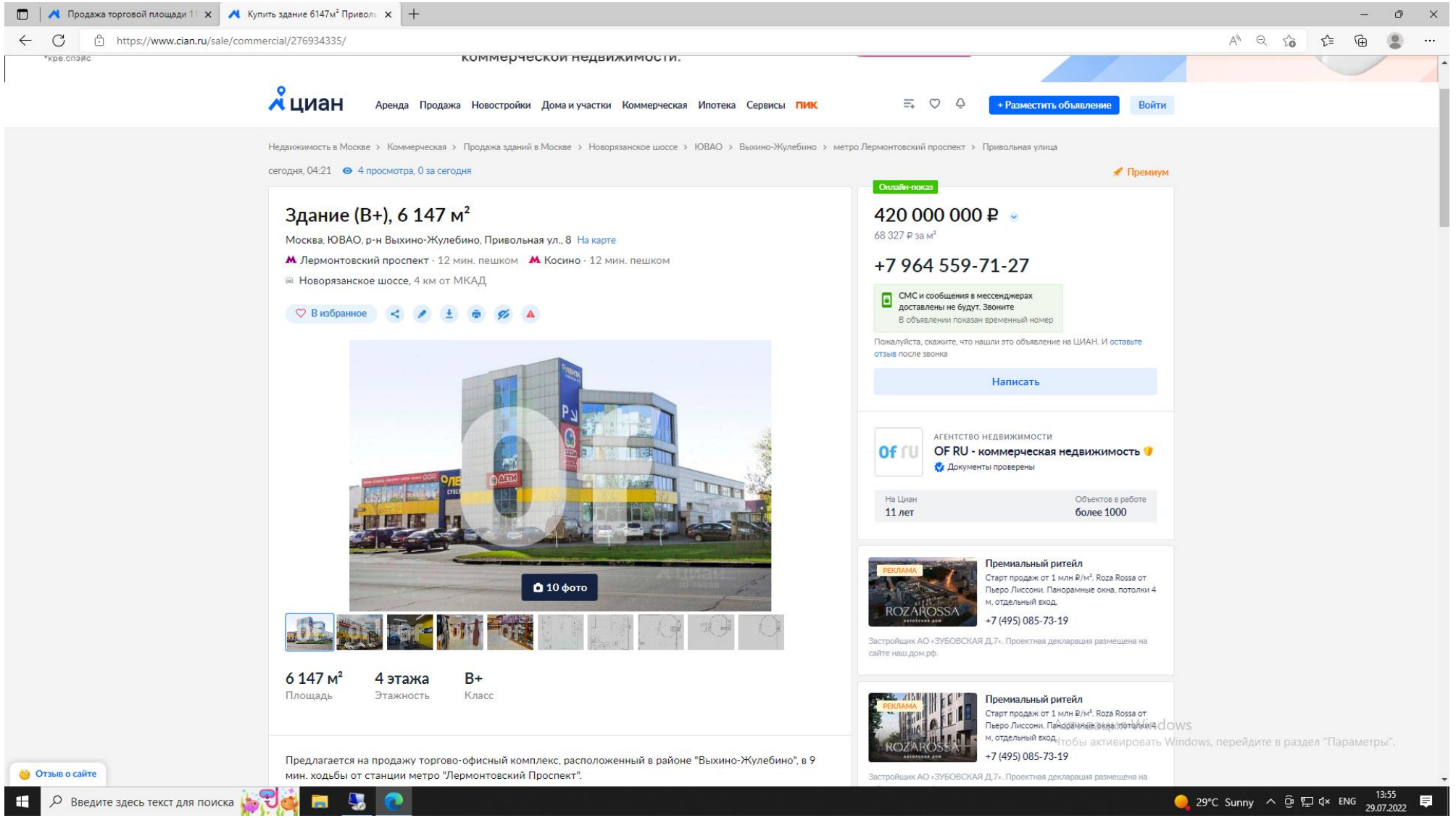
Уточнено у продавца, предложение о продаже актуально на дату оценки.

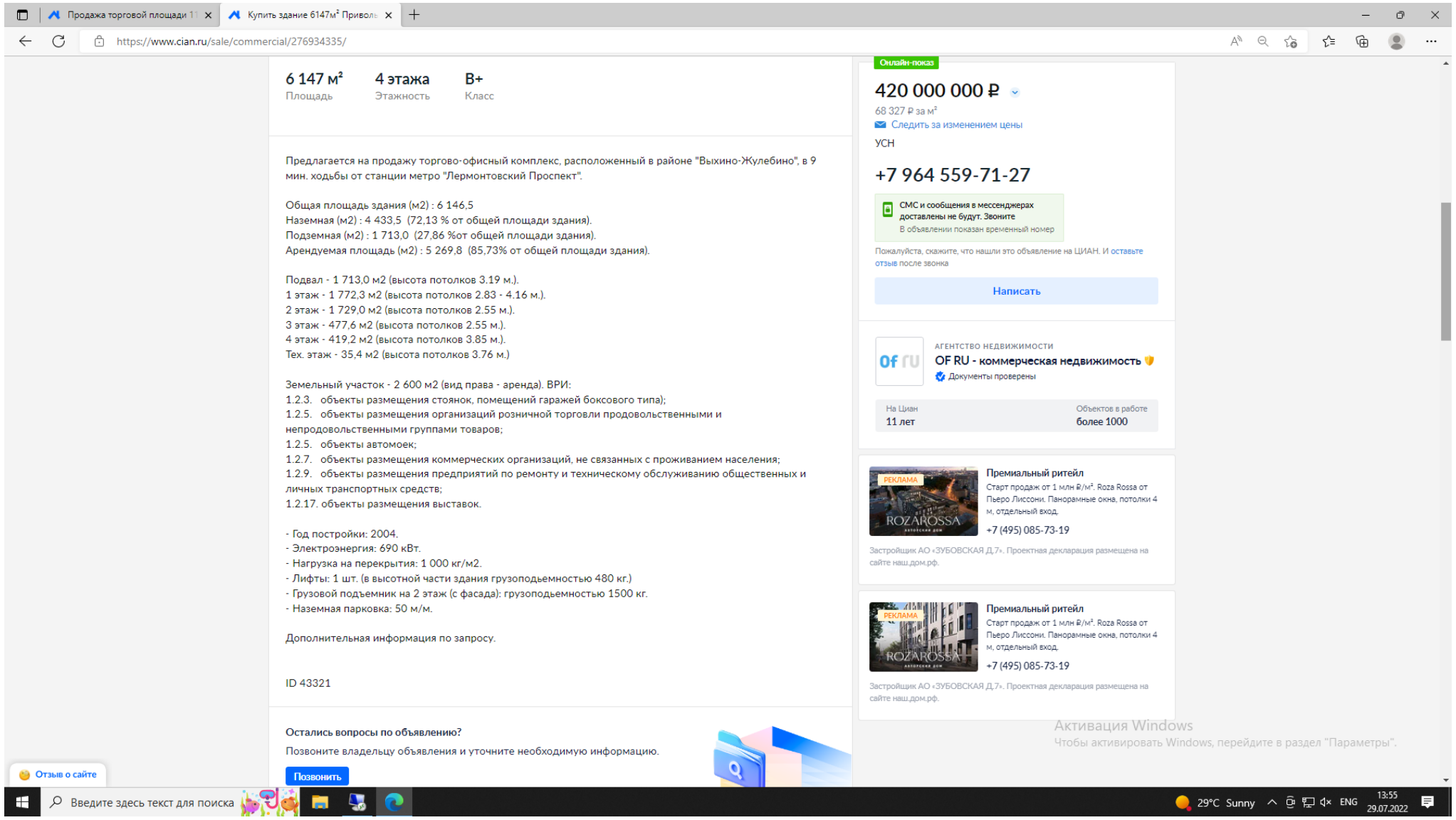



Продажа торговой площади 11
Купить здание 6147м² Приво
https://www.cian.ru/sale/commercial/268397080/
11 653 м²
Площадь
1 из 2
Этаж
Свободно
Помещение
Аналитический отчёт по зданию
Новое
Солнечный. Москва, Боровское шоссе, 6.
Что входит в PDF-отчёт
Аналитика цен за 3 года
Технические характеристики
Подборка похожих зданий с диапазонами цен
Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
Вакантные помещения и объявления с Циан
Кадастровый номер и стоимость
Формат готовой презентации
Информация по текущим арендаторам
Купить отчёт за 1 500 ₽
Продажа торгового центра "Солнечный" площадью 11 653 м2 на Боровском шоссе, д. 6 (10 минут пешком от метро "Говорово"). 1 линия домов.
Торговый центр "Солнечный " открылся в 2004 году. Общая площадь двухэтажного торгового центра составляет 11653 м2, из которой 9 063 м2 арендопригодная. Для удобства перемещения по комплексу здание торгового центра оборудовано эскалаторами и пассажирскими лифтами. Земельный участок 1,6 ГА в аренде до 2053 года. Своя подстанция на 1700 кВт. Бесплатный паркинг на 450 м/мест.
Торговой центр расположен на западе Москвы, в районе Солнцево. Удобное расположение, высокая интенсивность транспортных потоков, отличная пешеходная, транспортная и визуальная доступность гарантируют торговому центру коммерческий успех. Рядом расположен новый ЖК "Мещерский лес".
Арендатор: Перекрёсток, Эльдорадо, развлекательный центр Чайлэнд, Kari, рестораны быстрого питания и многие другие. Месячный арендный поток - 15 млн. рублей.
Стоимость продажи 1 250 000 000 рублей. Без комиссии.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните
Позвонить
1 250 000 000 ₽
107 269 ₽ за м²
+7 964 539-02-49
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Malina Property
Документы проверены
Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₽
Купить
РЕКЛАМА
Готовый технопарк PERERVA
Рассрочка до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн ₽! Площади от 14,8 м². Сдача 3 кв. 2022
+7 (495) 125-21-90
От 2,6 млн ₽
Бизнес-центр «Перерва». Застройщик АО «Стальмонтаж-ОПТИМ». Рассрочка от застройщика, индивидуальные условия. Подробности на сайте pererva.ru
Перейти на сайт
РЕКЛАМА
Премиальный ритейл
Старт продаж от 1 млн ₽/м². Roza Rossa от Пьеро Лиссони. Панорамные окна, потолки 4 м, отдельный вход.
+7 (495) 085-73-19
ROZAROSSA
Застройщик АО «ЗУБОВСКАЯ Д.7». Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф.
Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании
Принять
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
29°C Sunny
ENG
13:55
29.07.2022

https://www.cian.ru/sale/commercial/276934335/

Уточнено у продавца, предложение о продаже актуально на дату оценки.

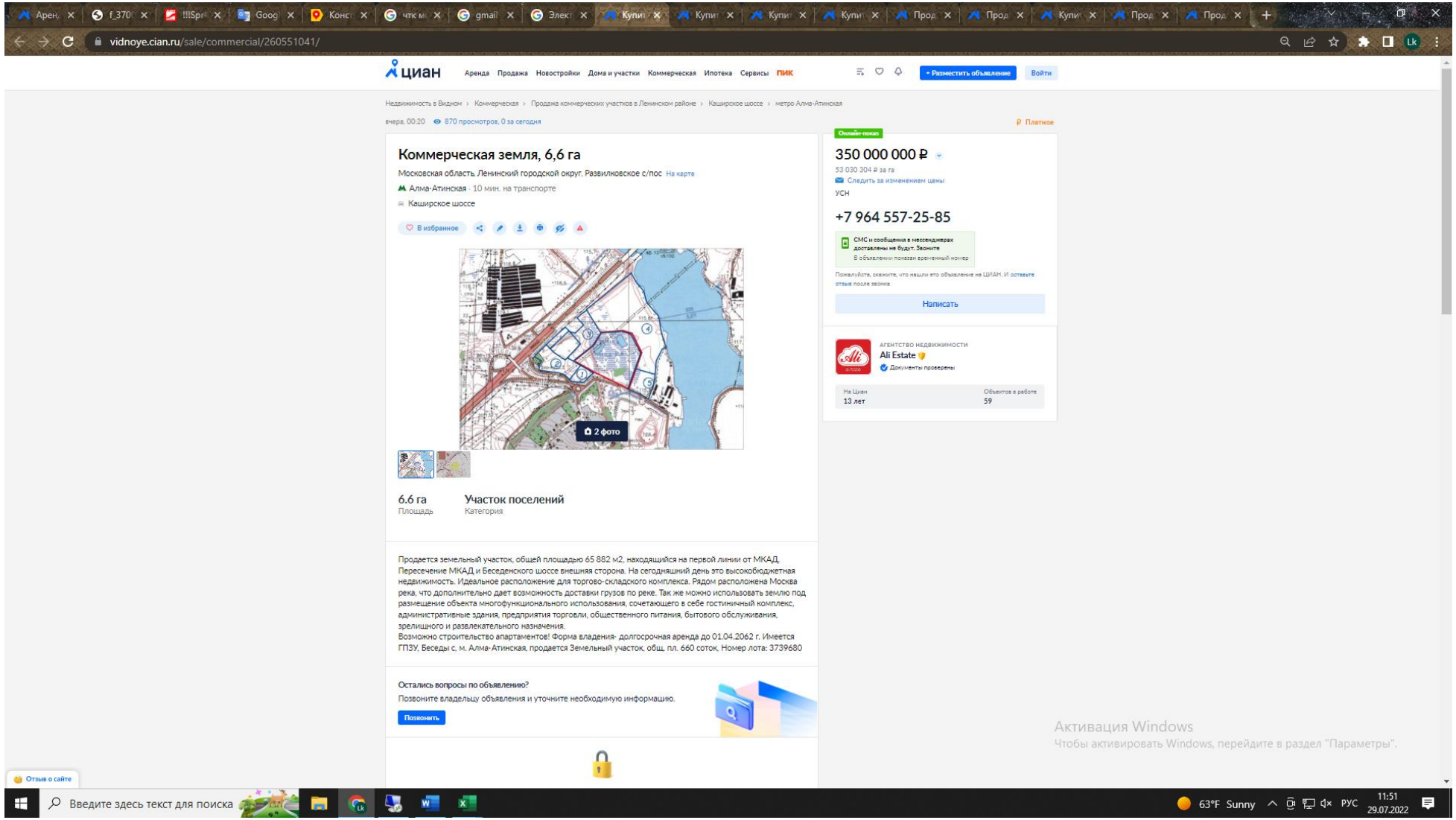



Продажа торговой площади 11
Купить здание 6147м² Приволь
https://www.cian.ru/sale/commercial/276934335/
6 147 м²
Площадь
4 этажа
Этажность
B+
Класс
Предлагается на продажу торгово-офисный комплекс, расположенный в районе "Выхино-Жулебино", в 9 мин. ходьбы от станции метро "Лермонтовский Проспект".
Общая площадь здания (м2) : 6 146,5
Наземная (м2) : 4 433,5 (72,13 % от общей площади здания).
Подземная (м2) : 1 713,0 (27,86 %от общей площади здания).
Арендуемая площадь (м2) : 5 269,8 (85,73% от общей площади здания).
Подвал - 1 713,0 м2 (высота потолков 3.19 м.).
1 этаж - 1 772,3 м2 (высота потолков 2.83 - 4.16 м.).
2 этаж - 1 729,0 м2 (высота потолков 2.55 м.).
3 этаж - 477,6 м2 (высота потолков 2.55 м.).
4 этаж - 419,2 м2 (высота потолков 3.85 м.).
Тех. этаж - 35,4 м2 (высота потолков 3.76 м.)
Земельный участок - 2 600 м2 (вид права - аренда). ВРИ:
1.2.3. объекты размещения стоянок, помещений гаражей боксового типа);
1.2.5. объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров;
1.2.5. объекты автомоек;
1.2.7. объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения;
1.2.9. объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств;
1.2.17. объекты размещения выставок.
- Год постройки: 2004.
- Электроэнергия: 690 кВт.
- Нагрузка на перекрытия: 1 000 кг/м2.
- Лифты: 1 шт. (в высотной части здания грузоподъемностью 480 кг.)
- Грузовой подъемник на 2 этаж (с фасада): грузоподъемностью 1500 кг.
- Наземная парковка: 50 м/м.
Дополнительная информация по запросу.
ID 43321
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Онлайн-показ
420 000 000 ₽
68 327 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
+7 964 559-71-27
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
Документы проверены
На Циан
11 лет
Объектов в работе
более 1000
РЕКЛАМА
ROZAROSSA
Премиальный ритейл
Старт продаж от 1 млн ₽/м². Roza Rossa от Пьеро Лиссони. Панорамные окна, потолки 4 м, отдельный вход.
+7 (495) 085-73-19
Застройщик АО «ЗУБОВСКАЯ Д.7». Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф.
РЕКЛАМА
ROZAROSSA
Премиальный ритейл
Старт продаж от 1 млн ₽/м². Roza Rossa от Пьеро Лиссони. Панорамные окна, потолки 4 м, отдельный вход.
+7 (495) 085-73-19
Застройщик АО «ЗУБОВСКАЯ Д.7». Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф.
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
29°C Sunny
ENG
13:55
29.07.2022

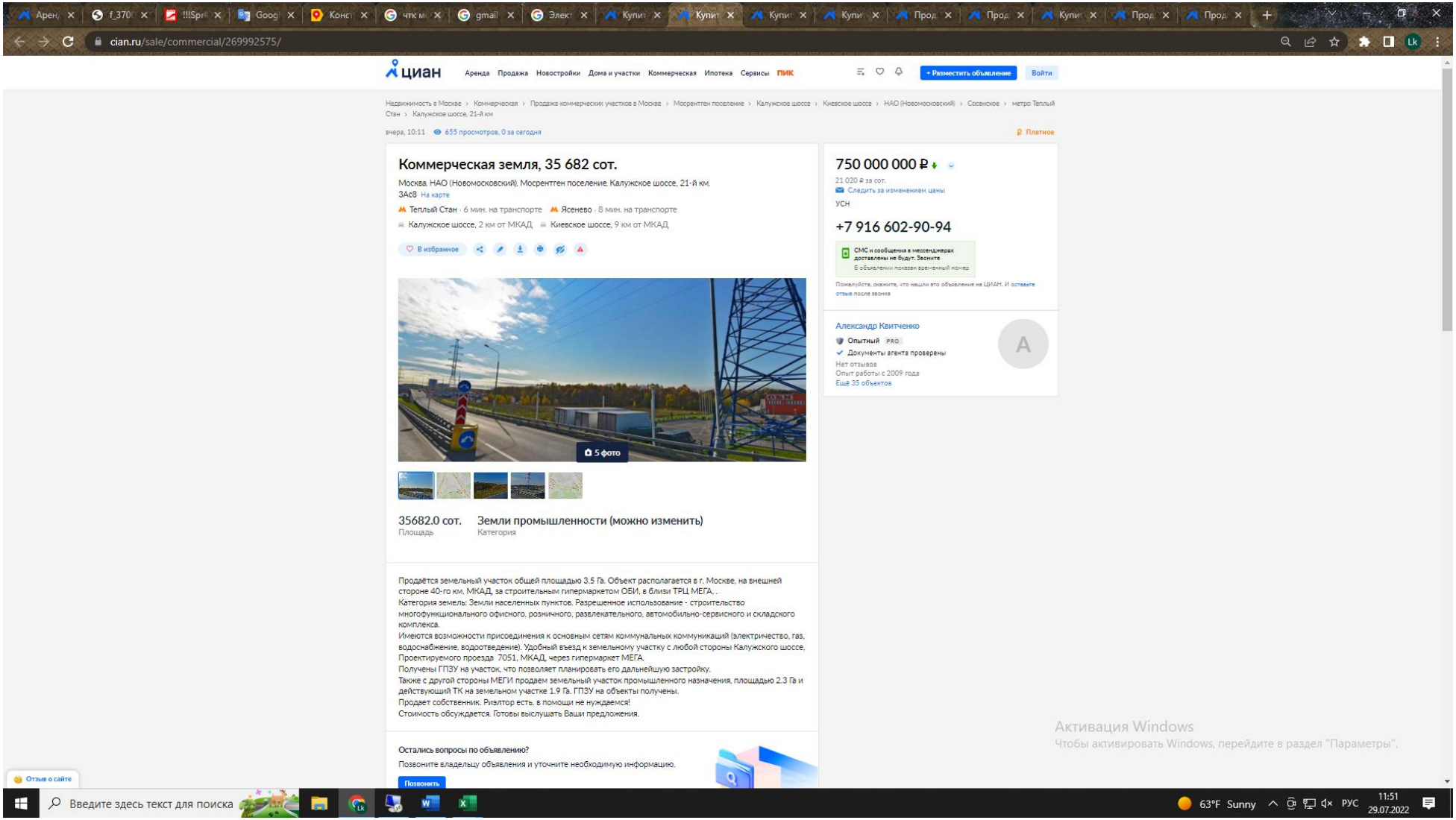
Земельные участки

Уточнено у продавцов, предложения о продаже актуальны на дату оценки.

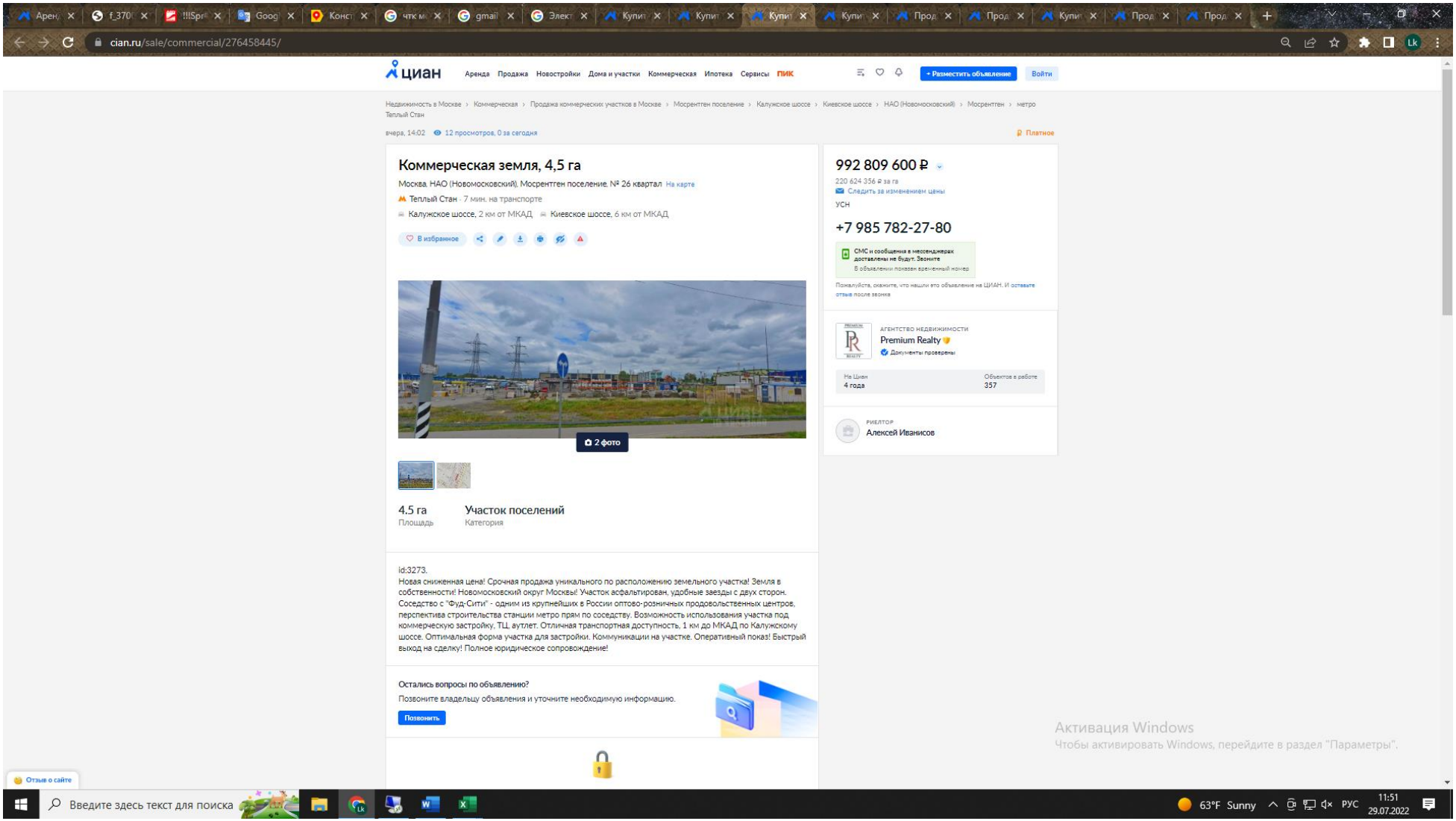
https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/260551041/



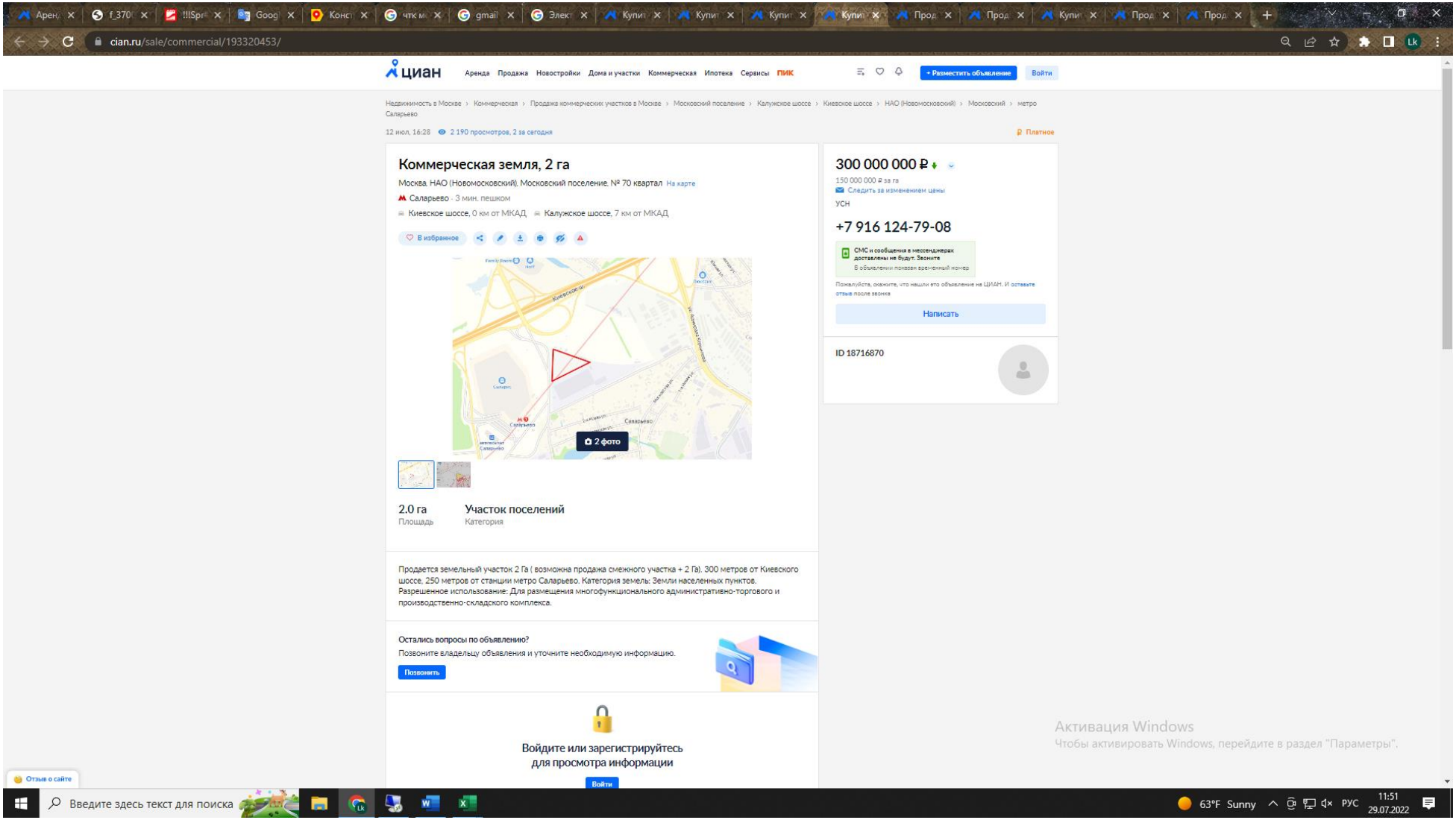
https://www.cian.ru/sale/commercial/269992575/



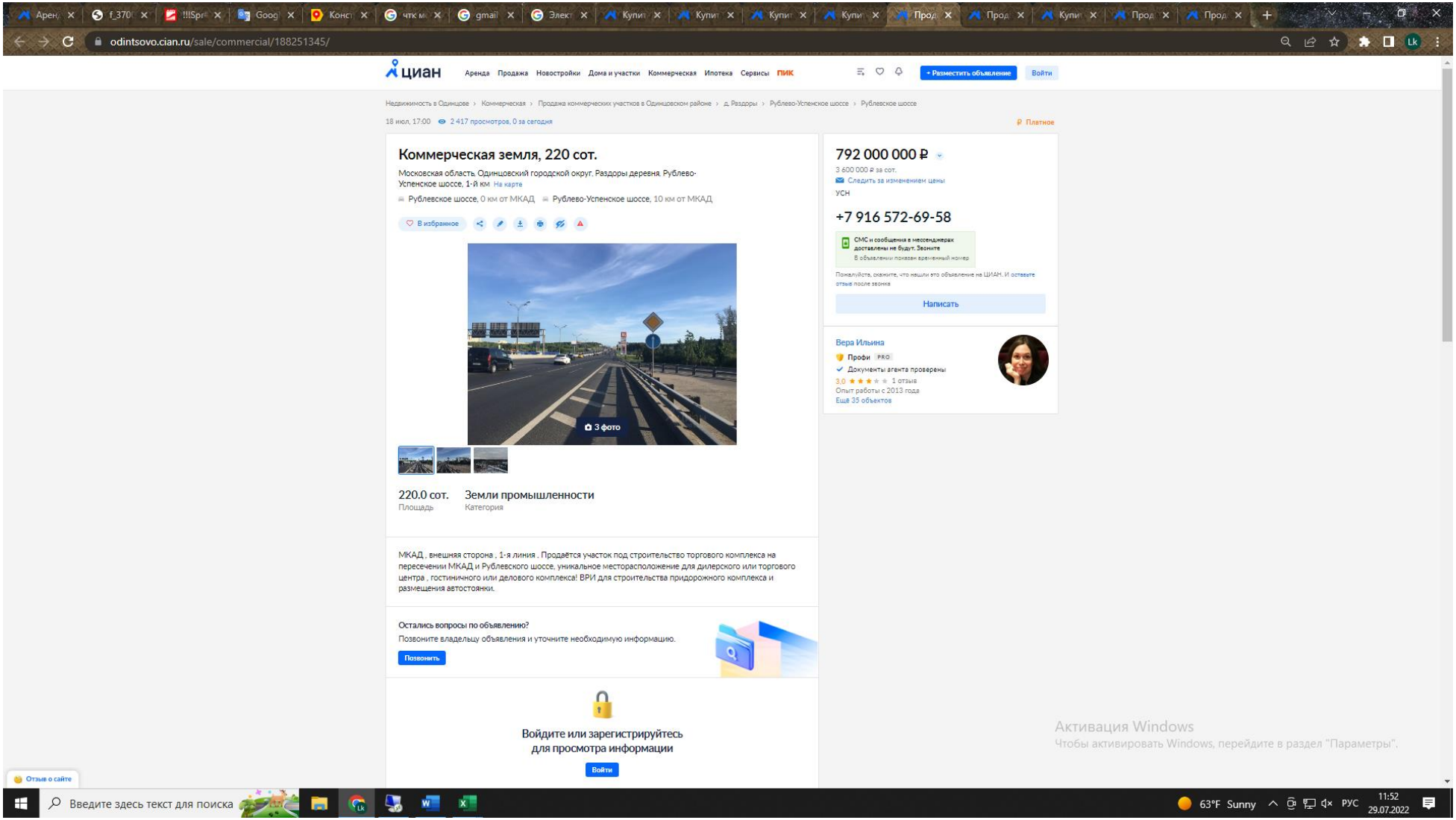
https://www.cian.ru/sale/commercial/276458445/



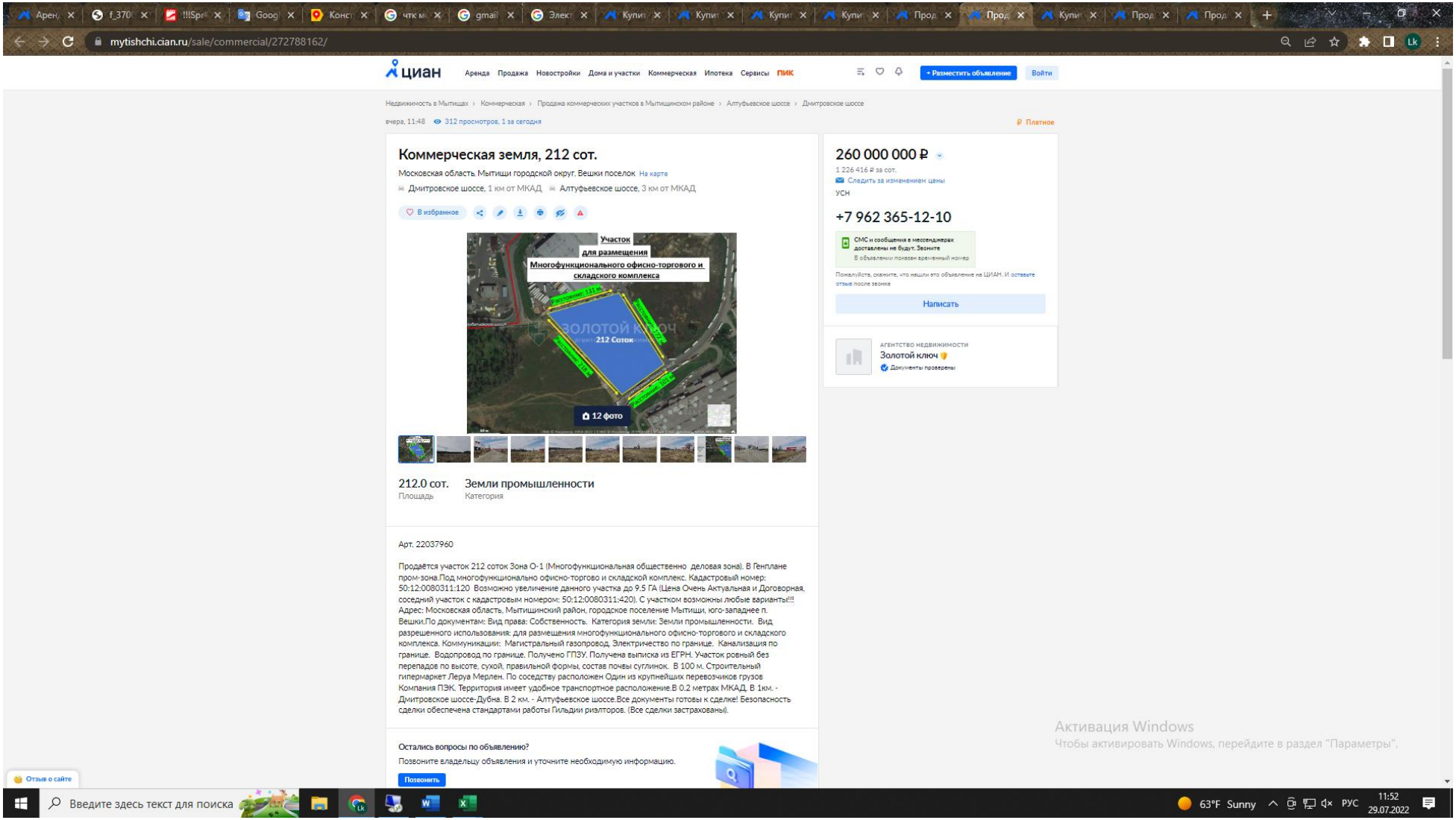
https://www.cian.ru/sale/commercial/193320453/



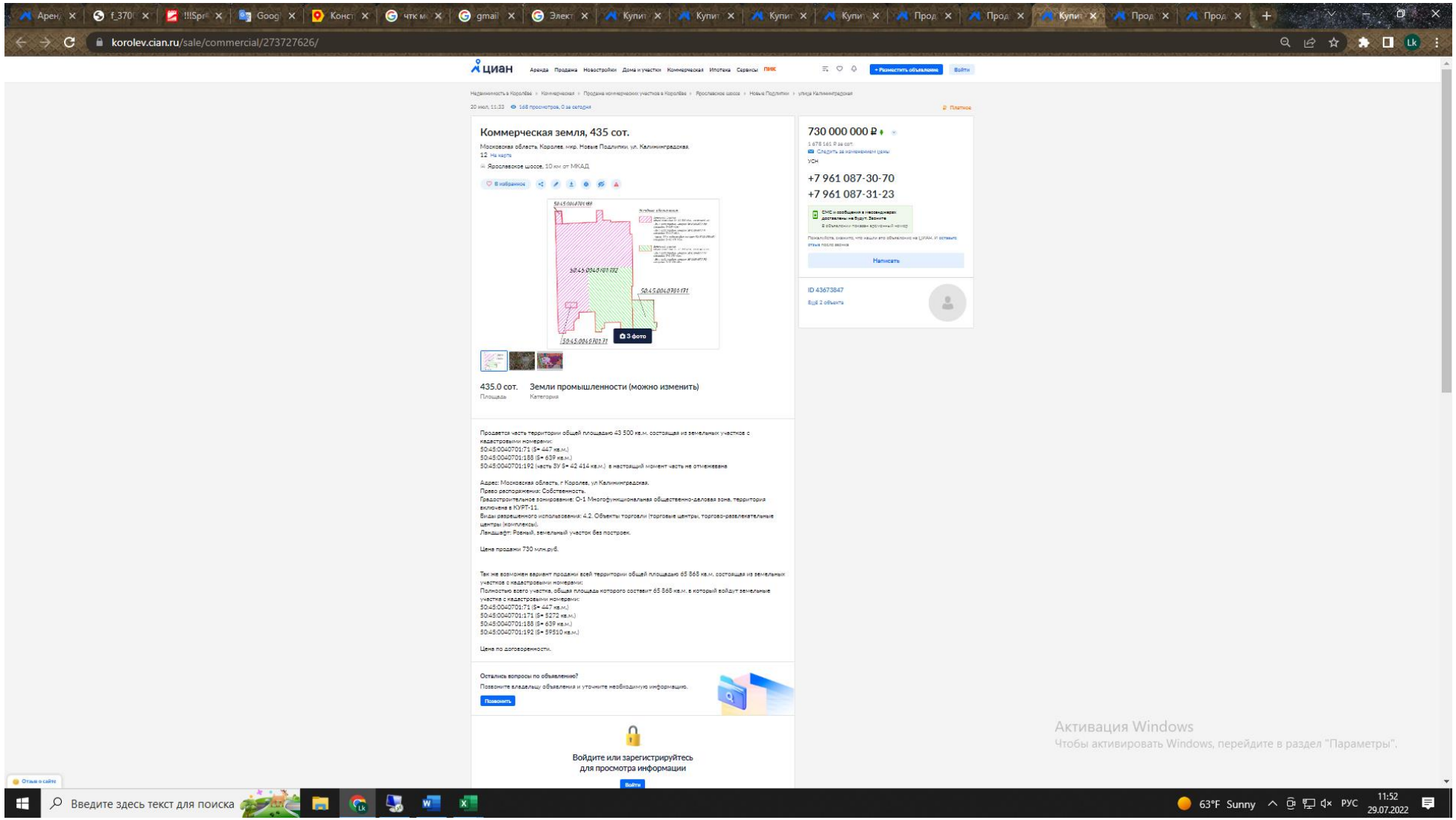
https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/188251345/



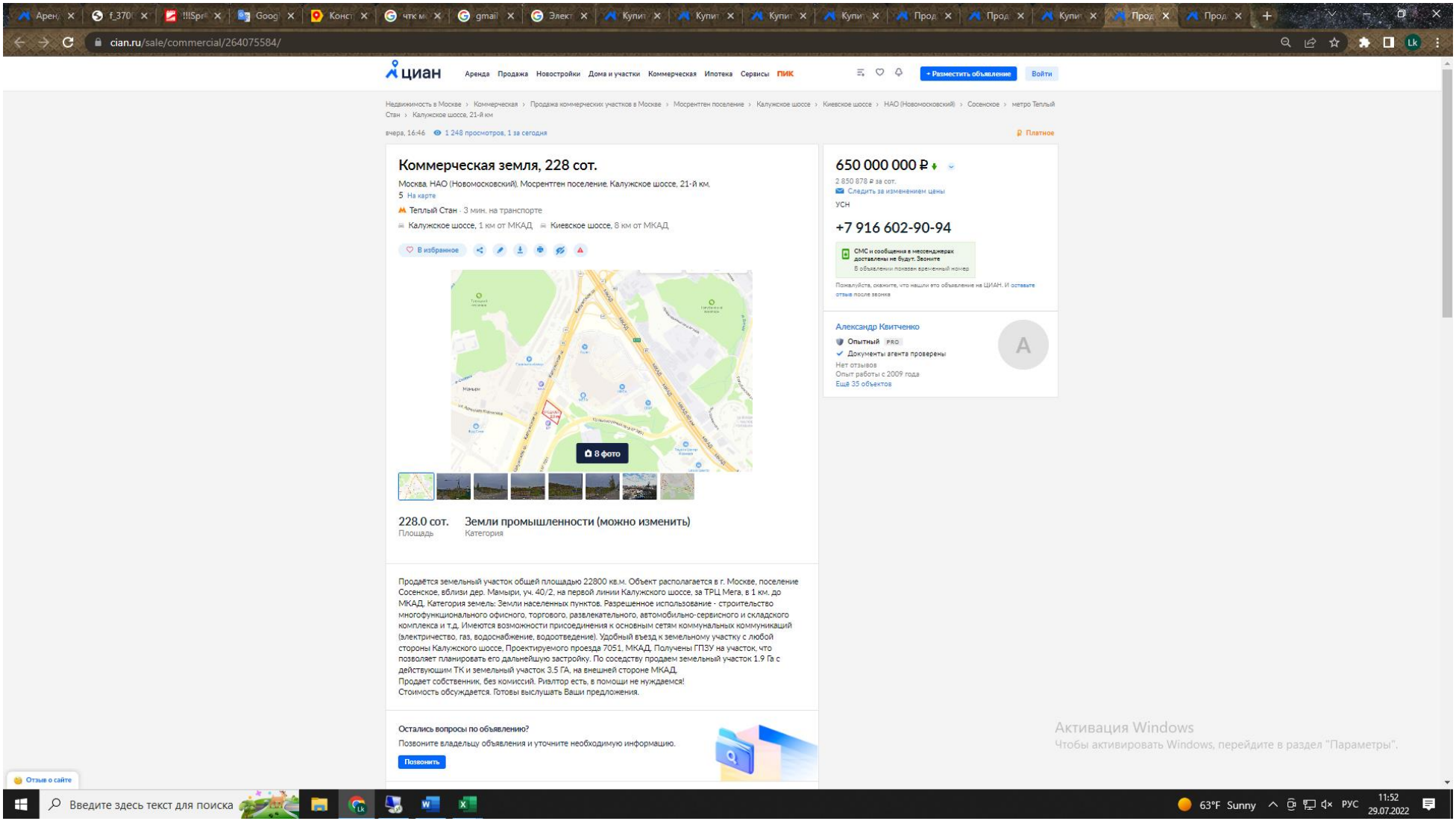
https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/272788162/



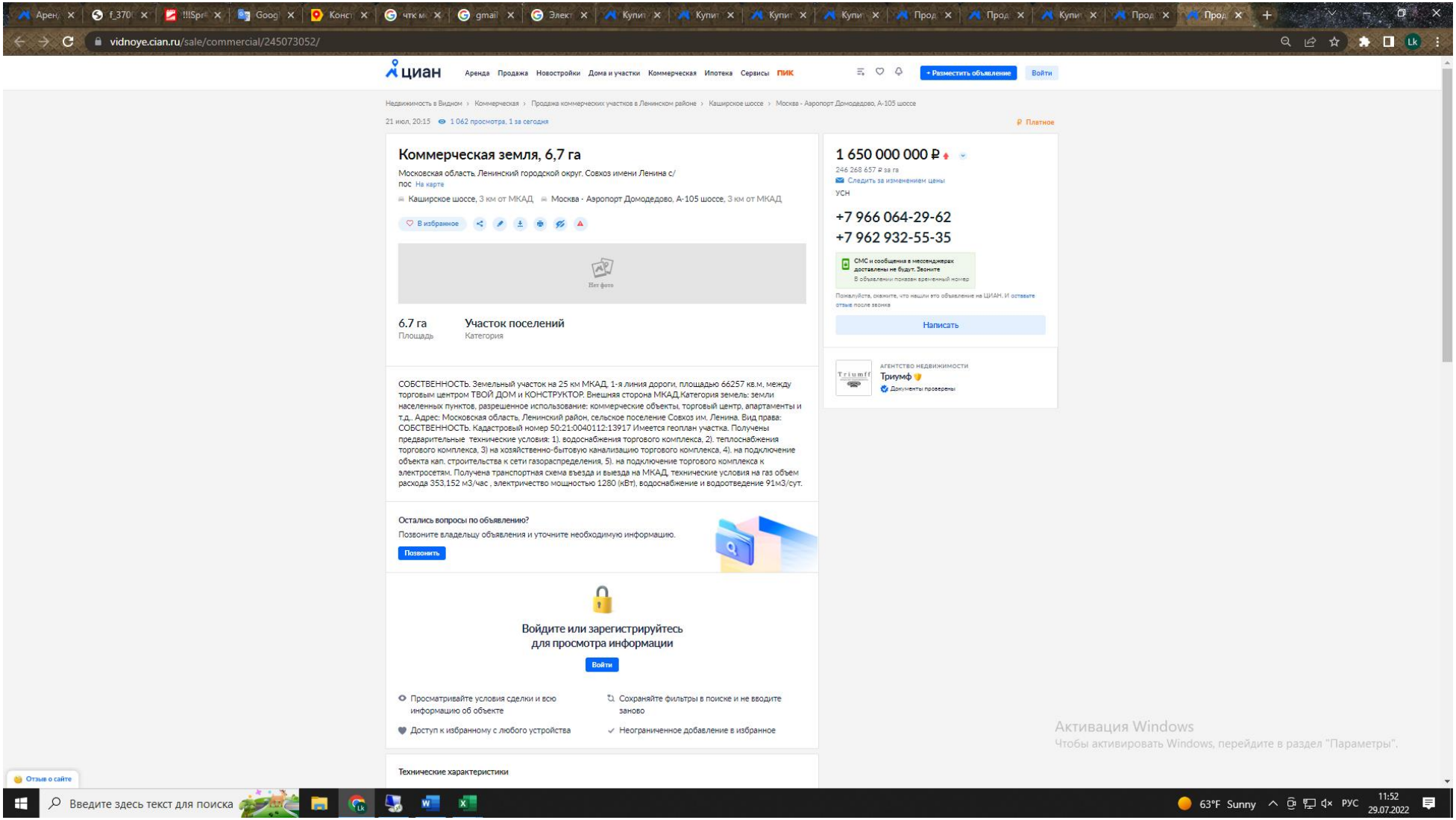
https://korolev.cian.ru/sale/commercial/273727626/



https://www.cian.ru/sale/commercial/264075584/



https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/245073052/

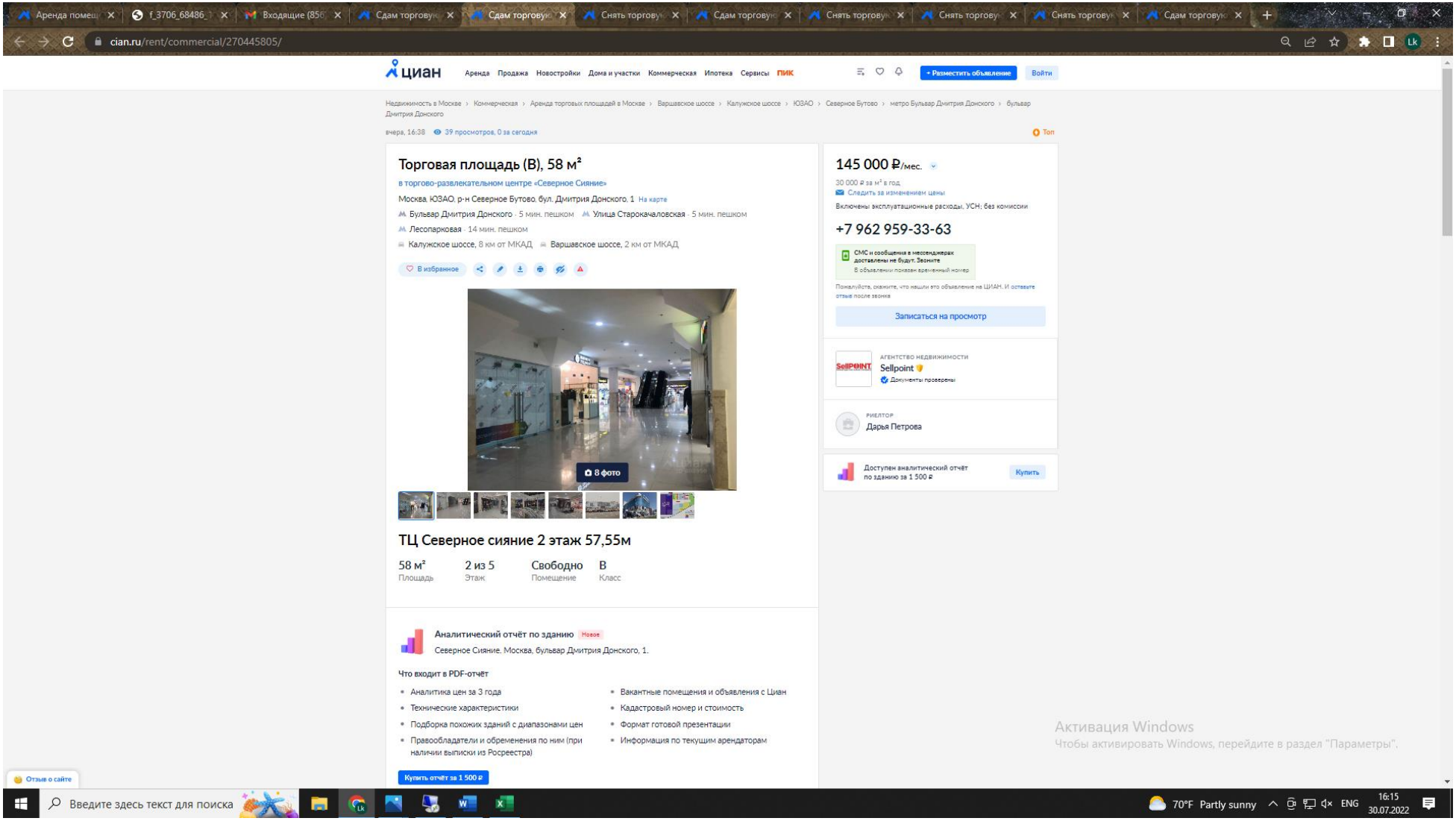


Ставка аренды

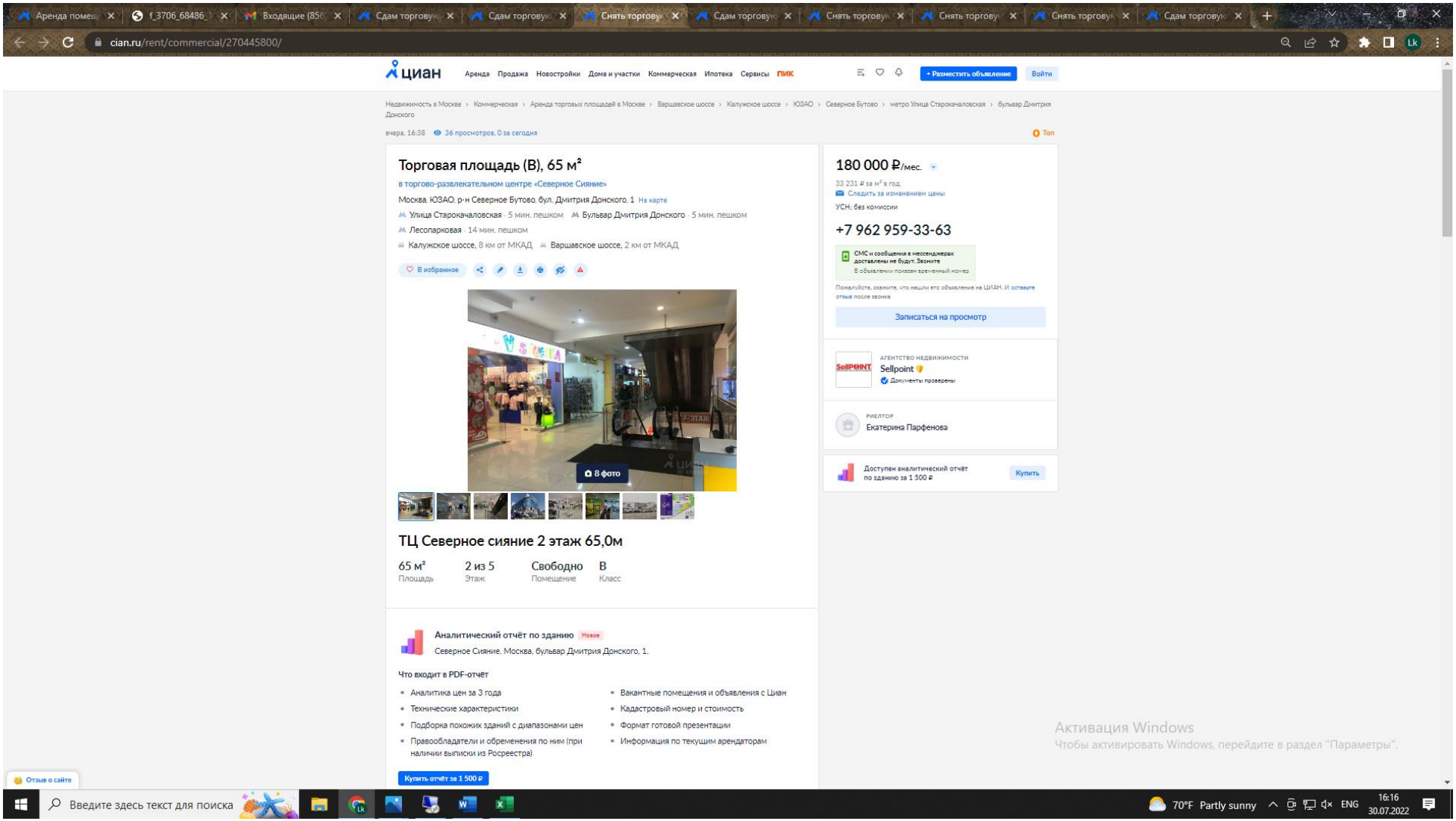
Уточнено у Арендодателей, предложения о аренде актуальны на дату оценки.

Галерея

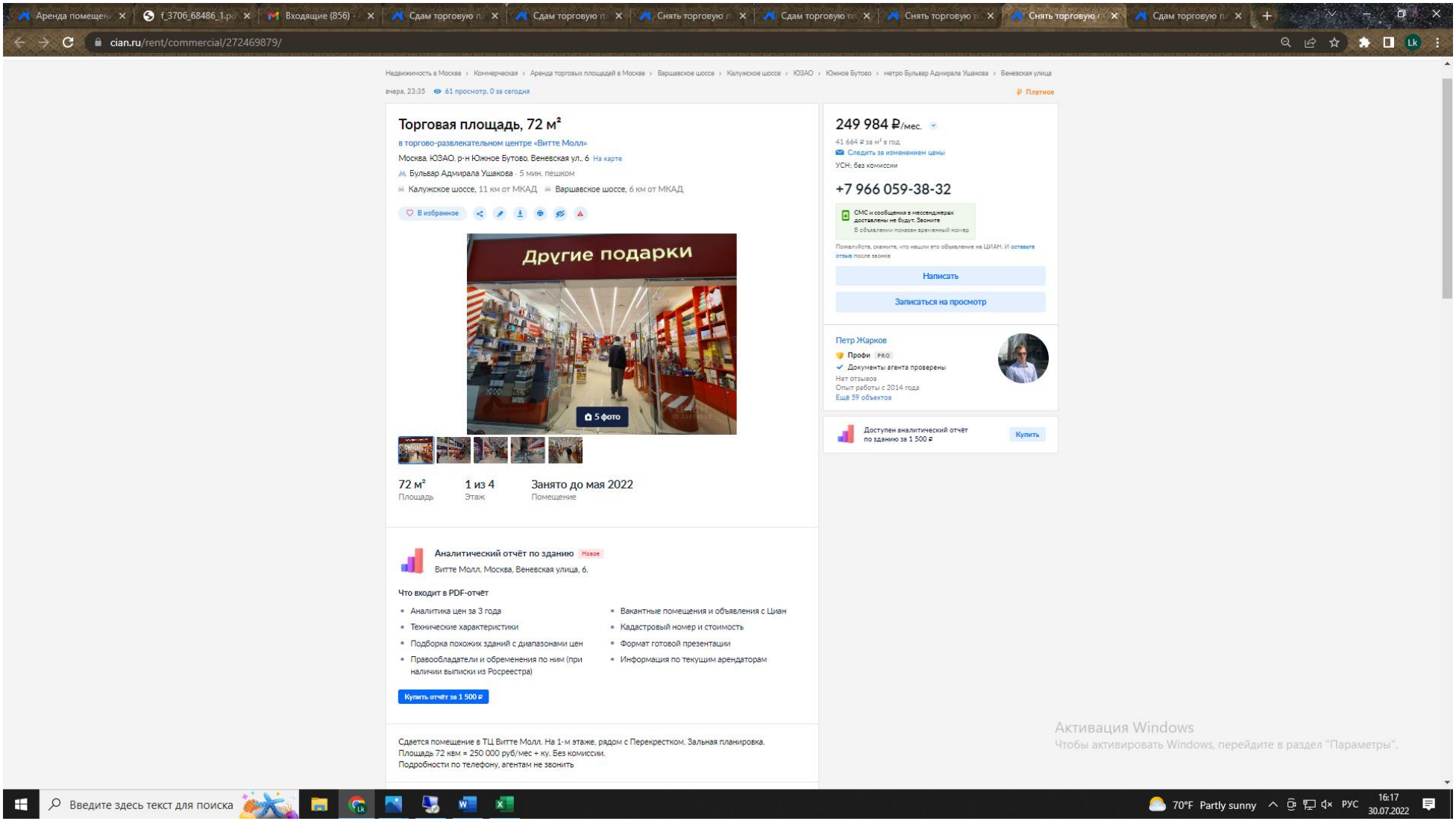
https://www.cian.ru/rent/commercial/270445805/



https://www.cian.ru/rent/commercial/270445800/

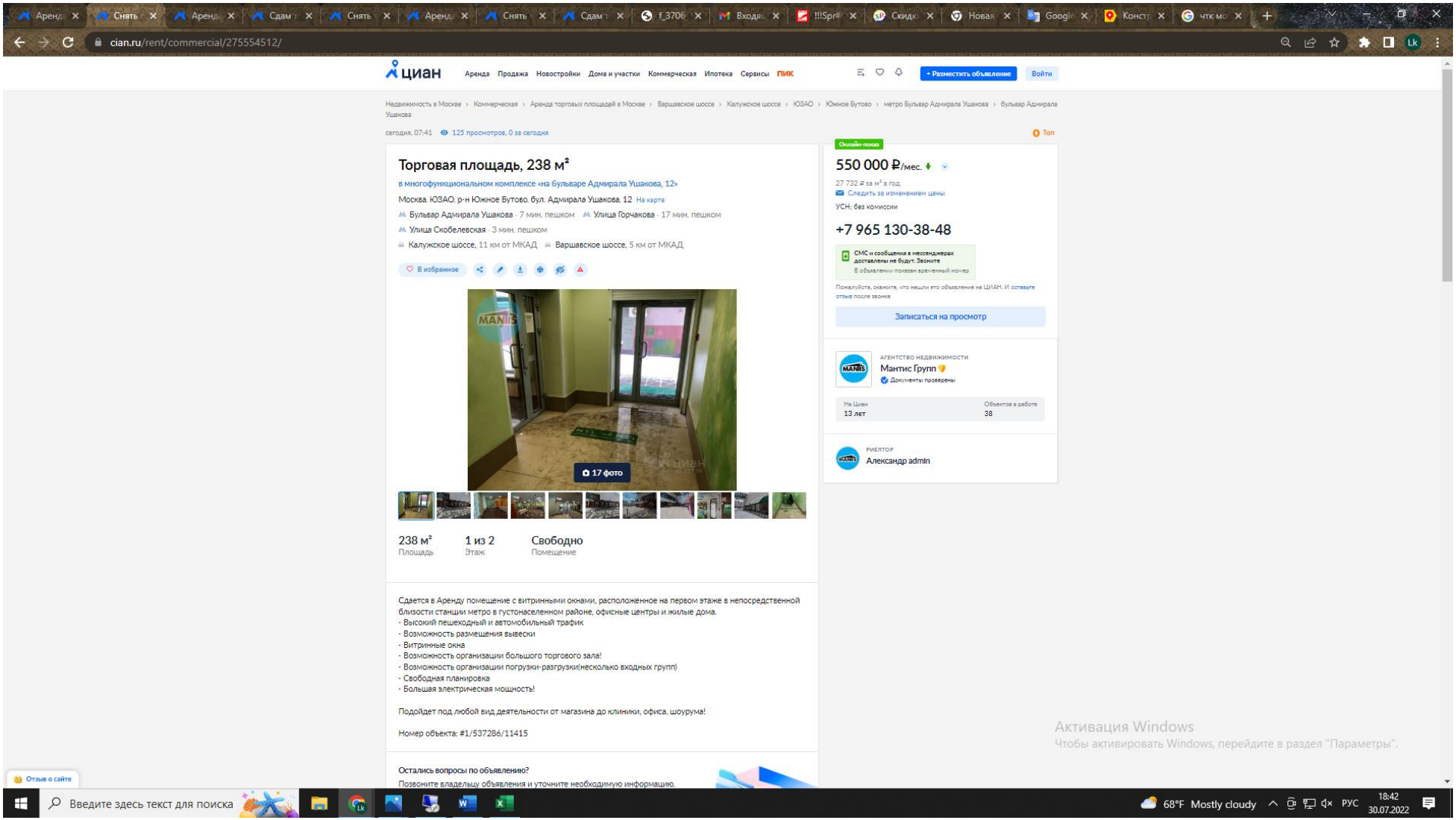


https://www.cian.ru/rent/commercial/272469879/

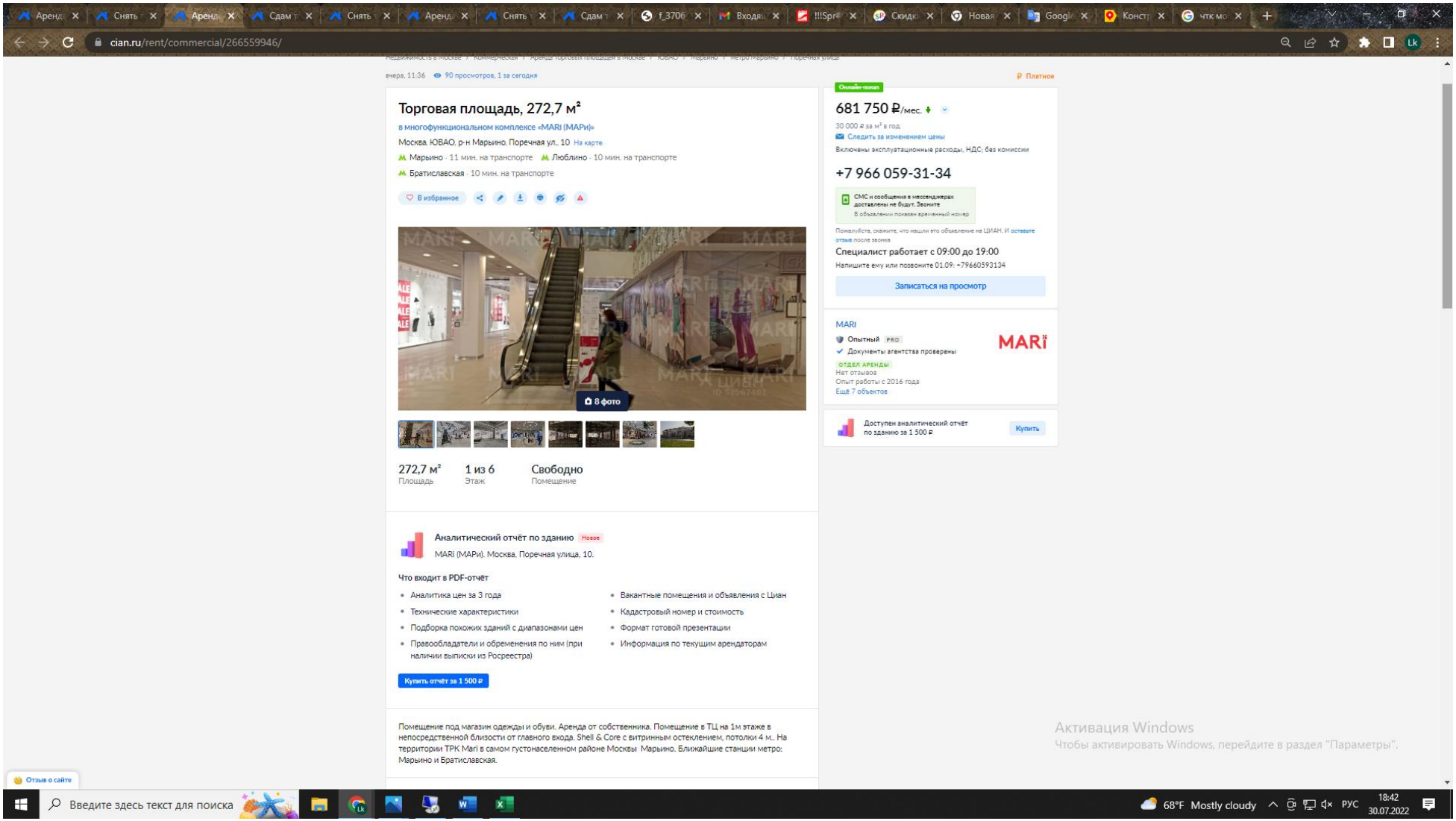


Мини-якорь

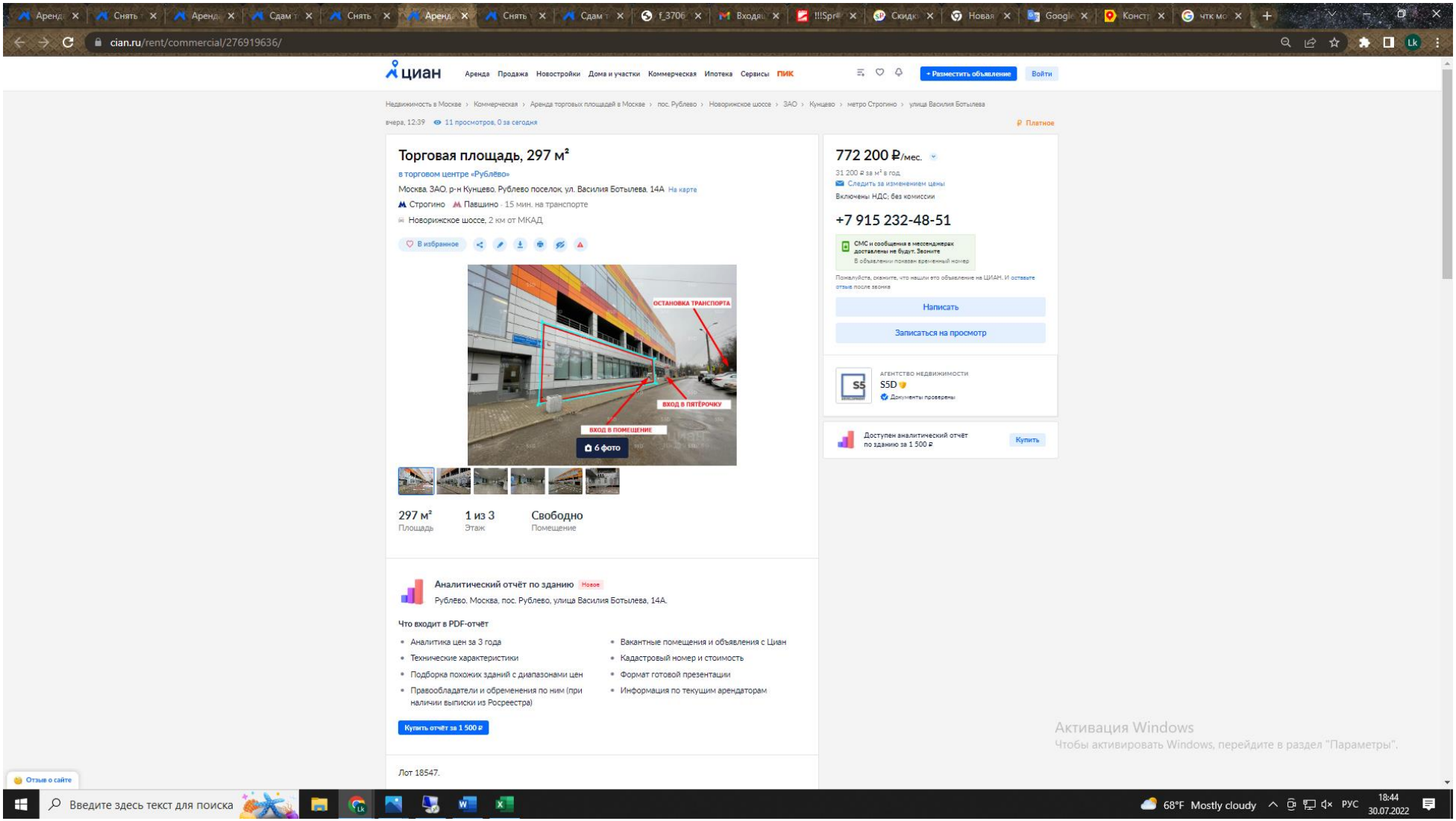
https://www.cian.ru/rent/commercial/275554512/



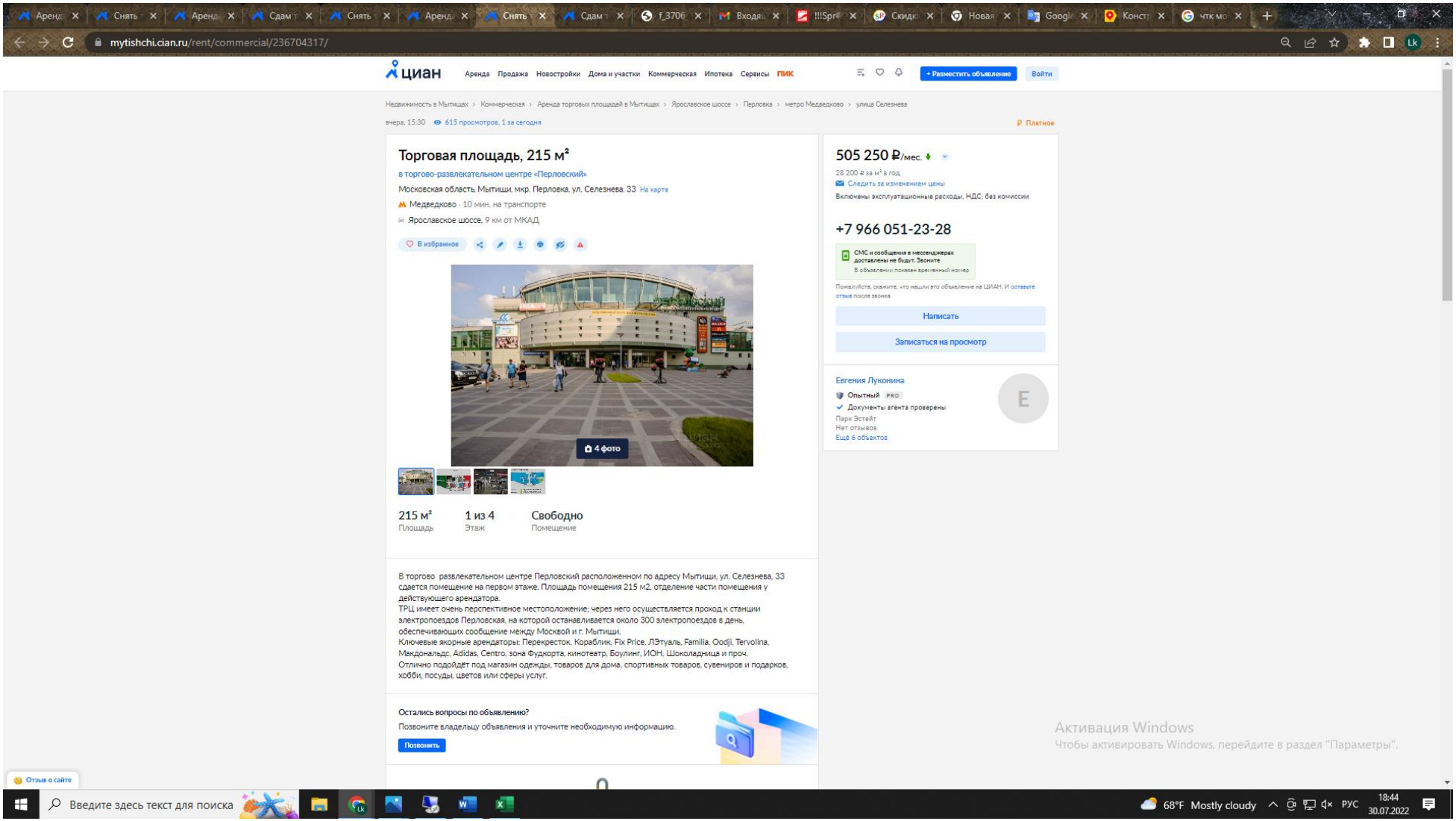
https://www.cian.ru/rent/commercial/266559946/



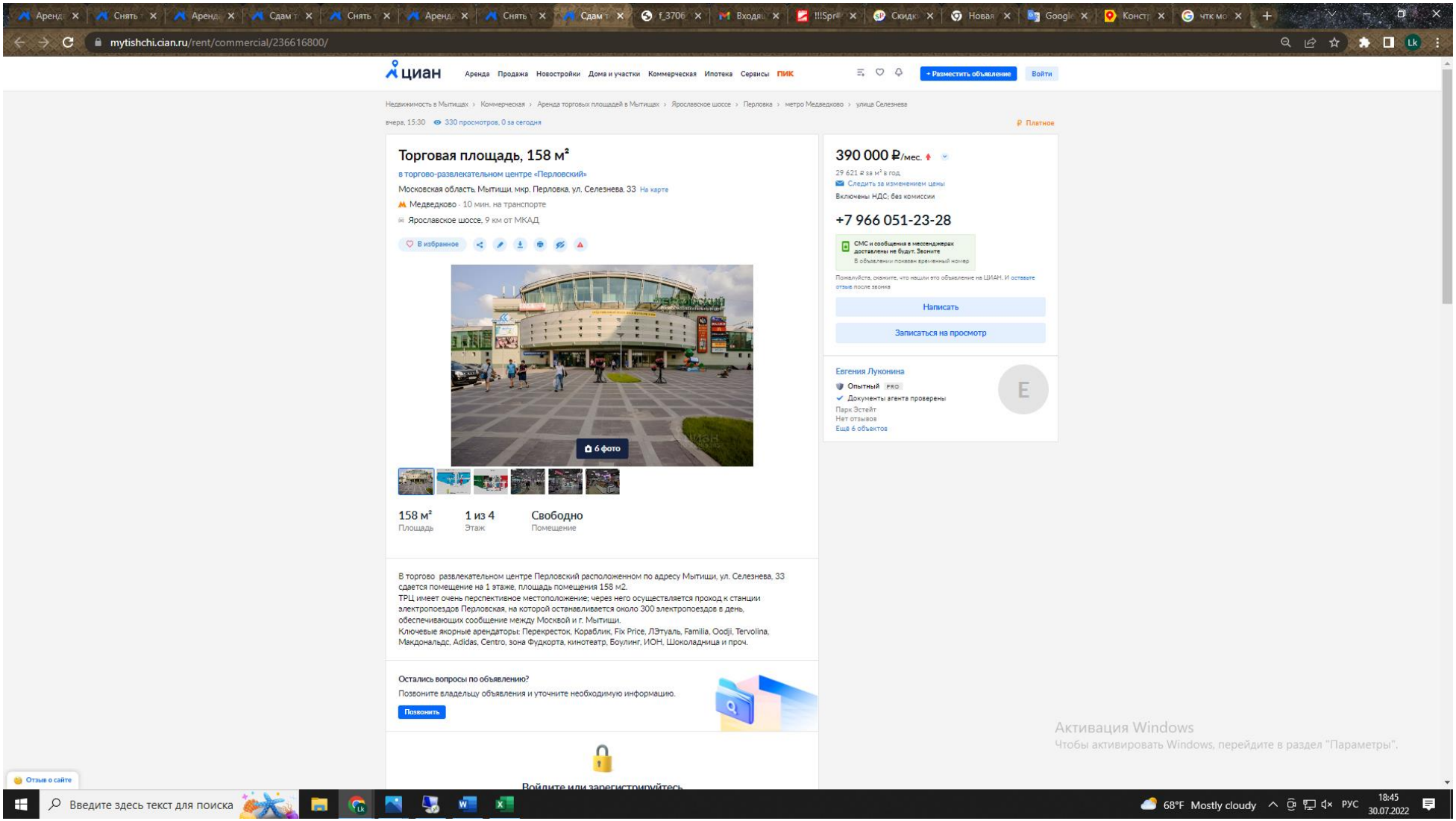
https://www.cian.ru/rent/commercial/276919636/



https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/236704317/

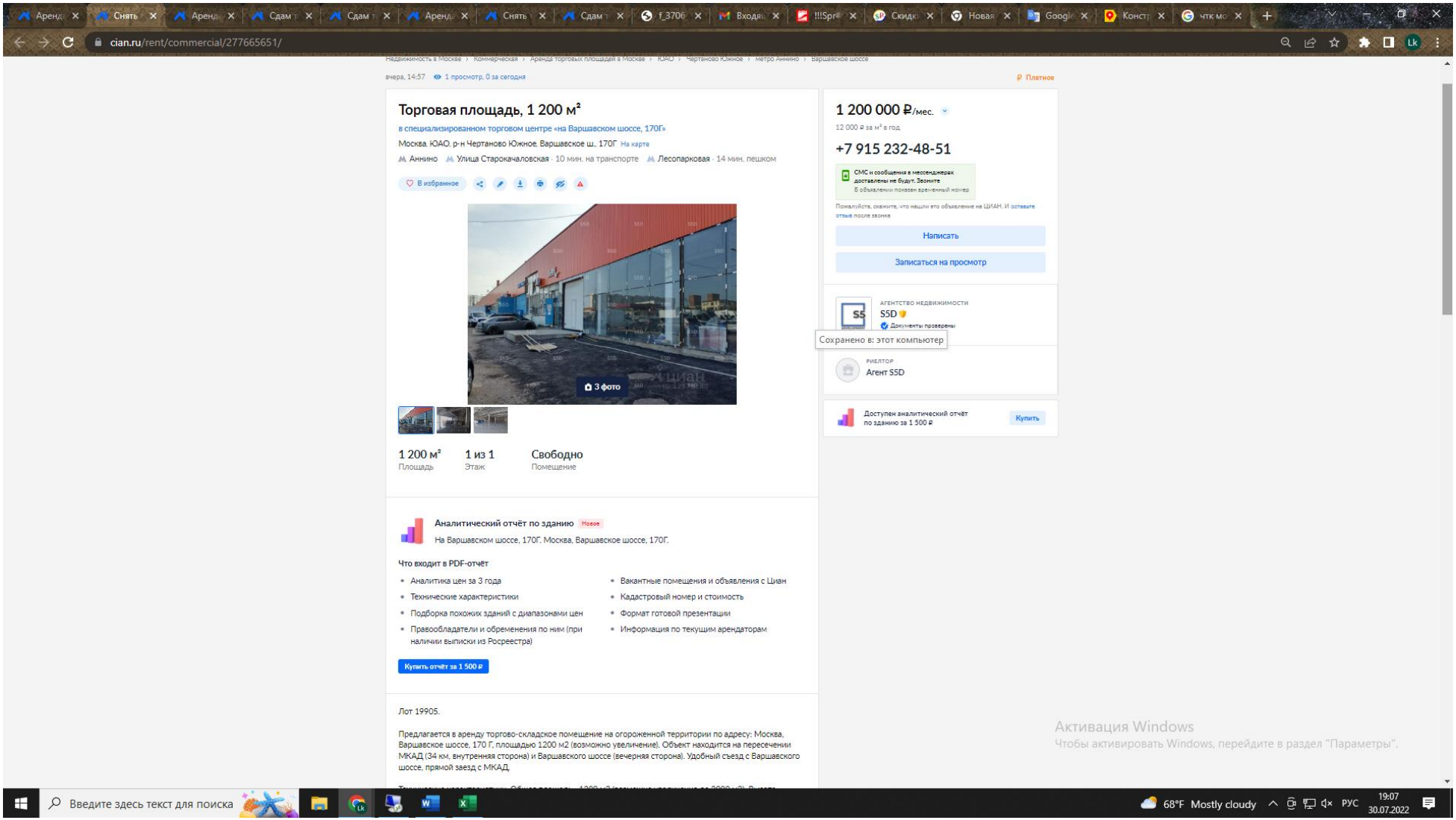


https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/236616800/

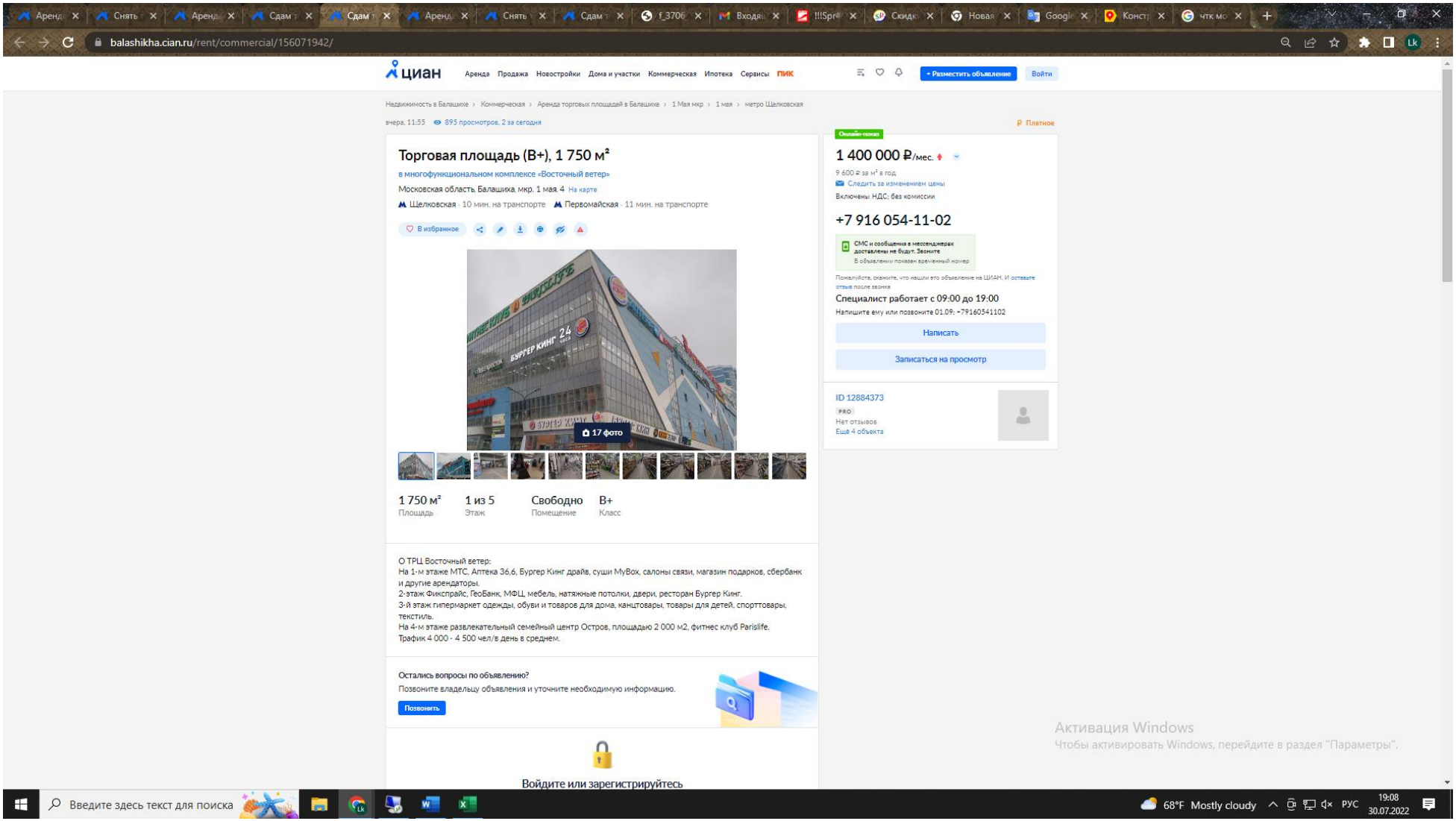


Якорь

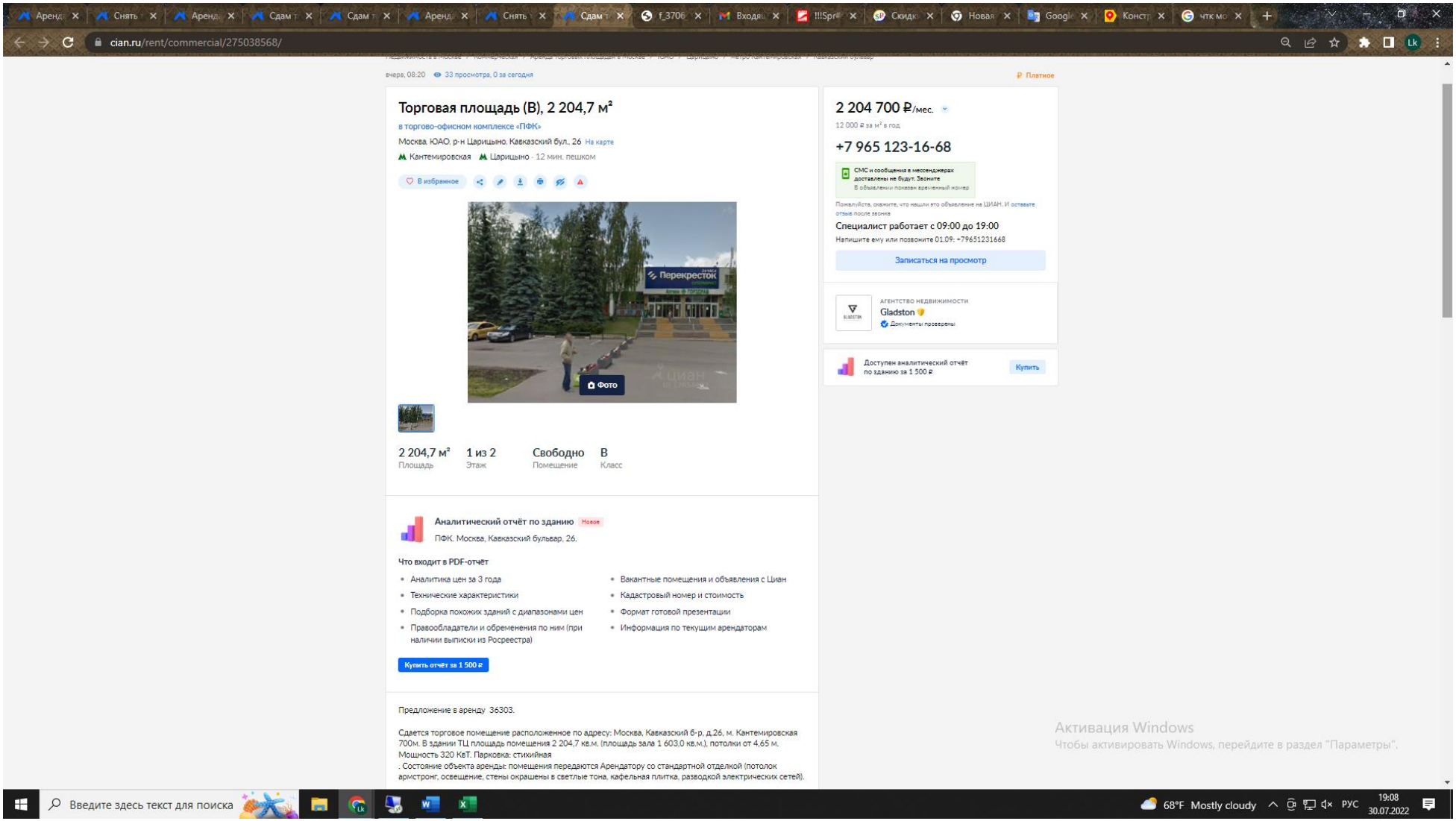
https://www.cian.ru/rent/commercial/277665651/



https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/156071942/

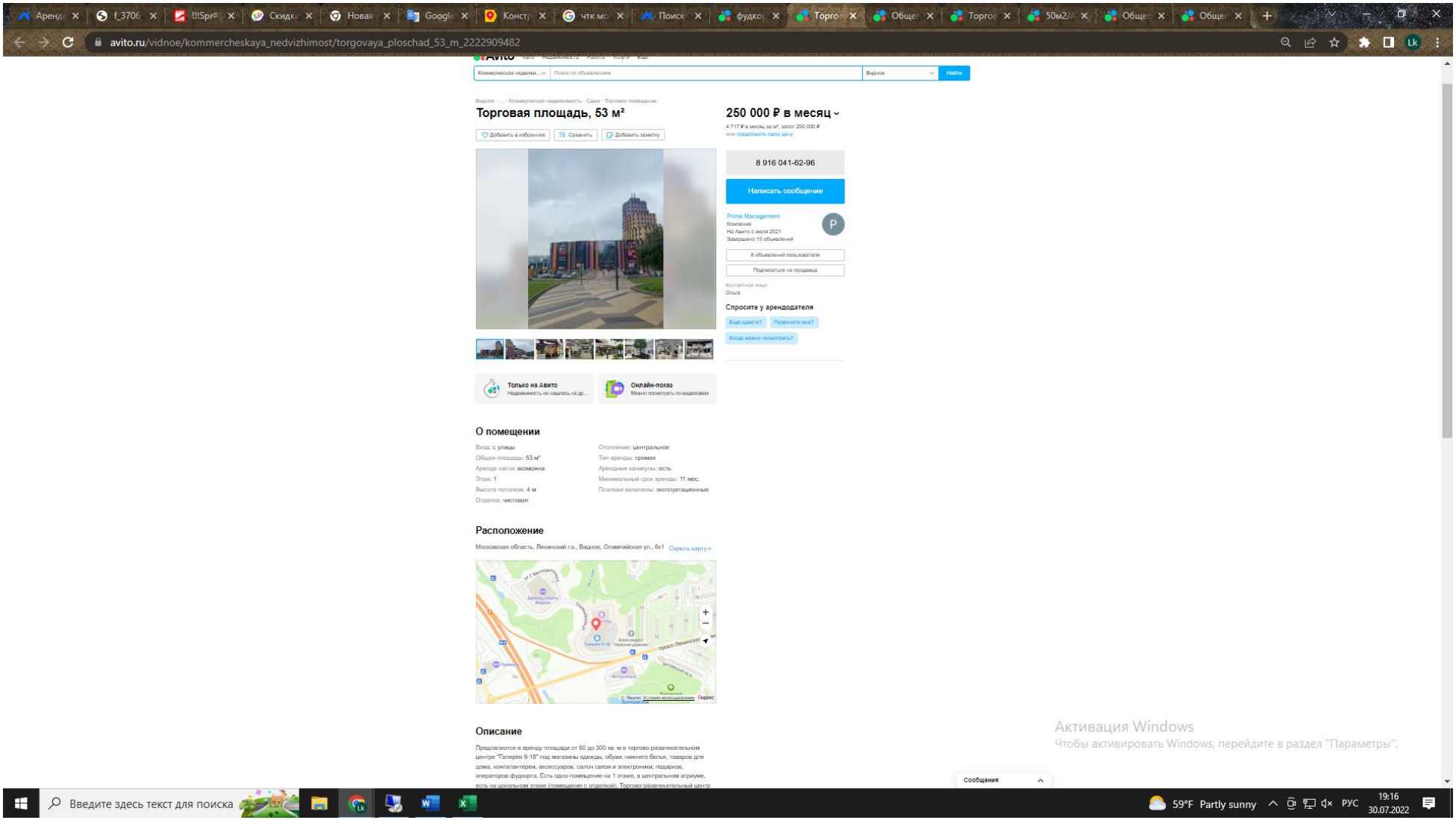


https://www.cian.ru/rent/commercial/275038568/

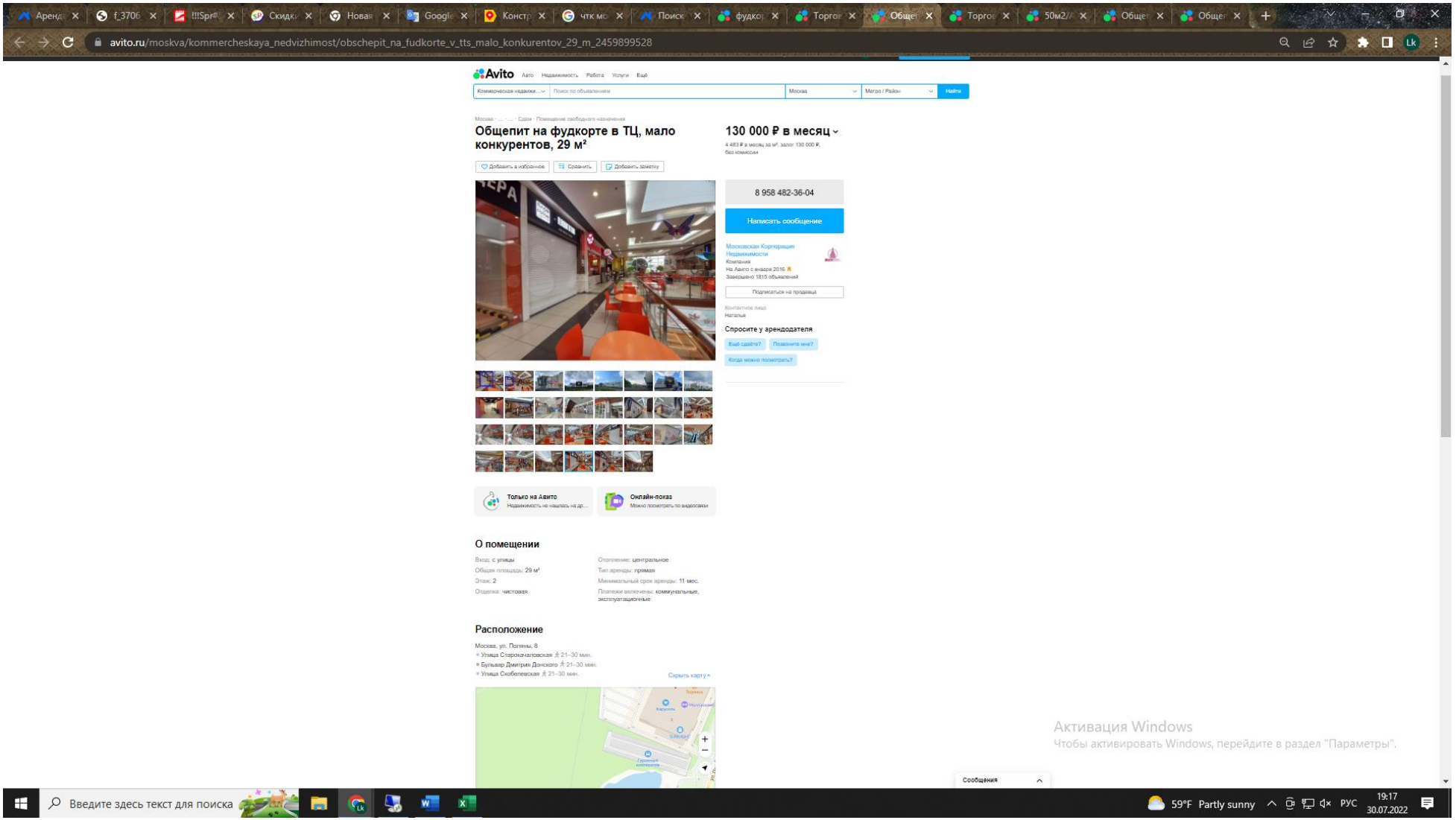


Фуд-корт

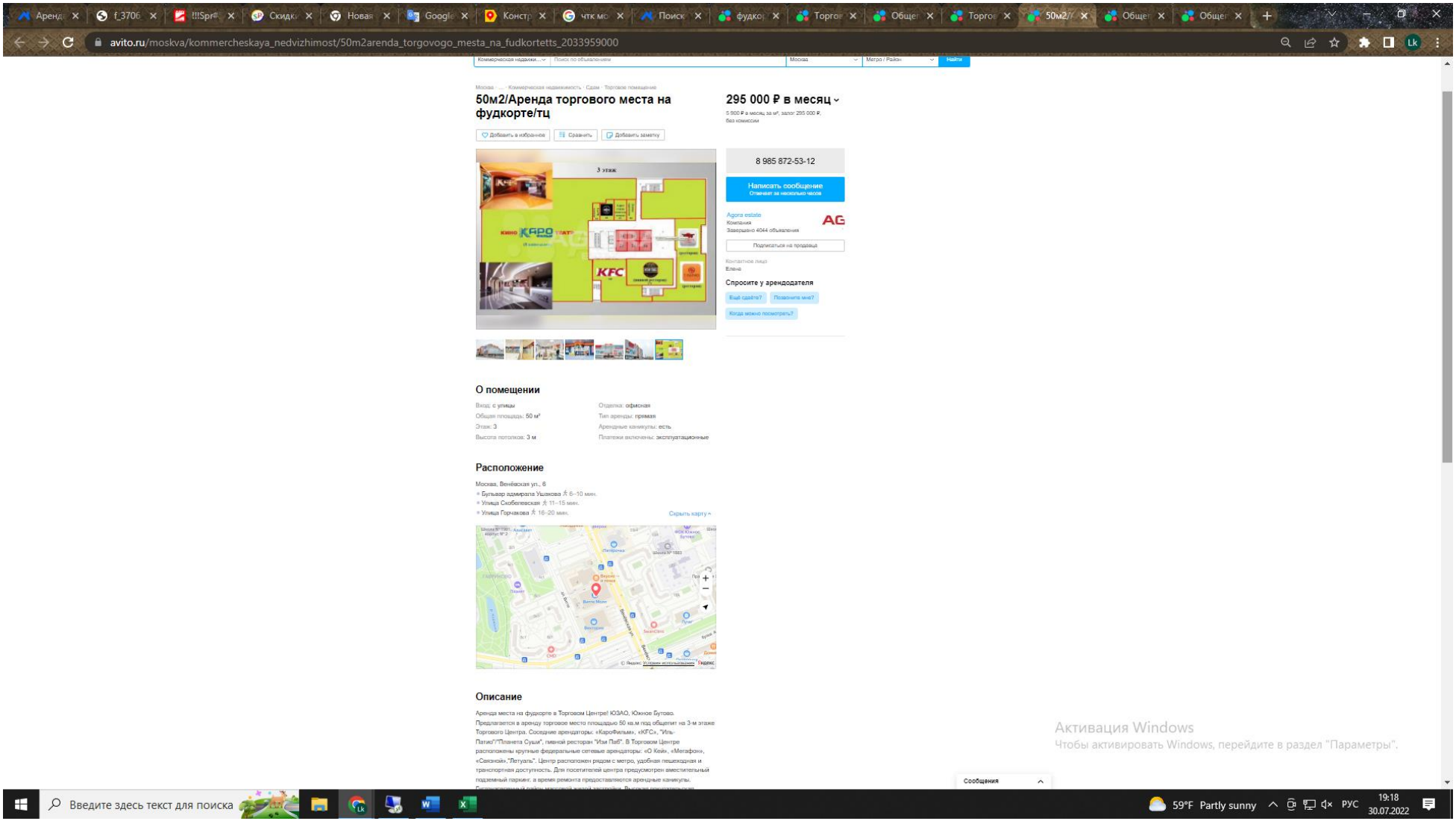
https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_53_m_2222909482



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_na_fudkorte_v_tts_malo_konkurentov_29_m_2459899528

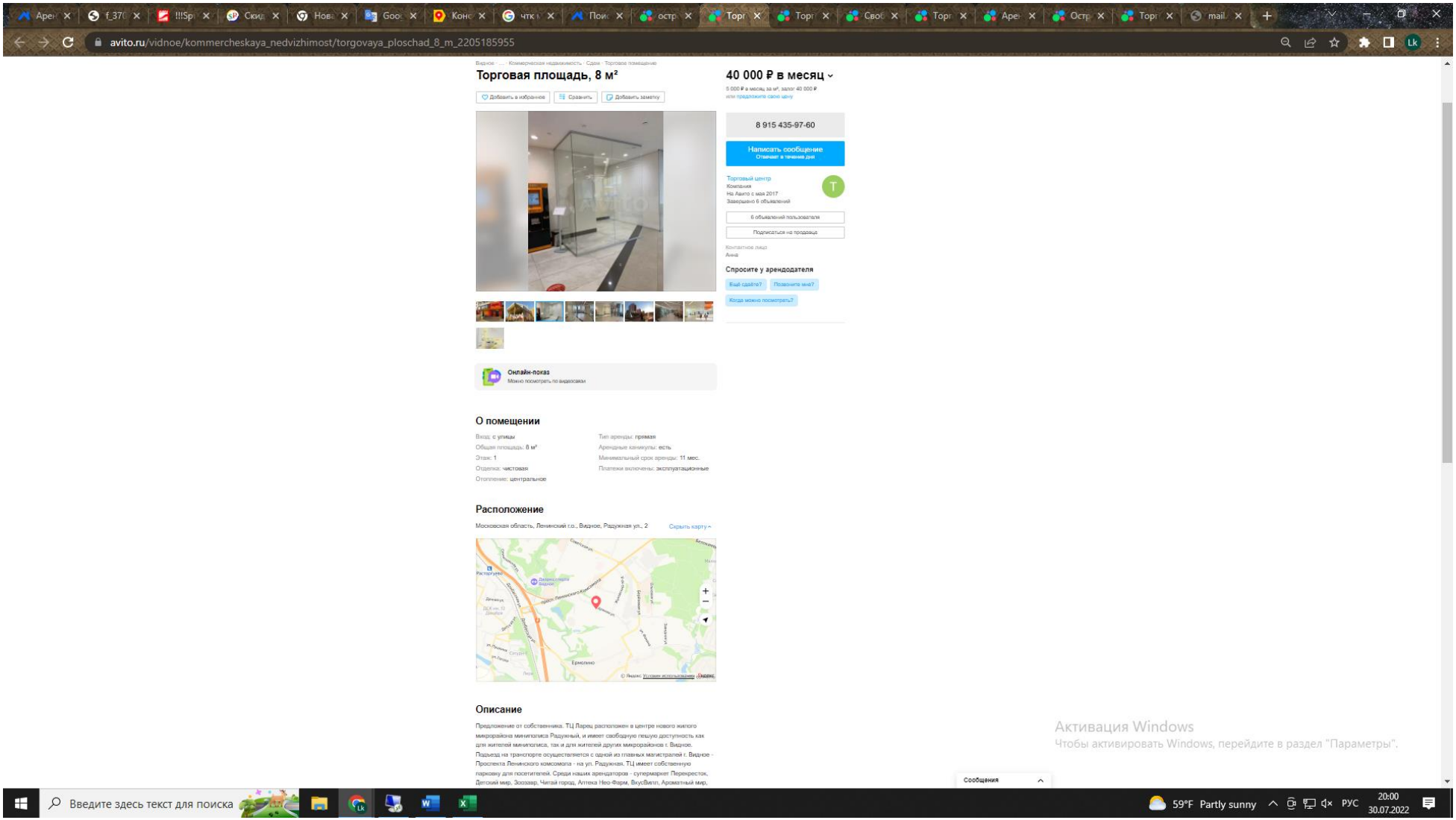


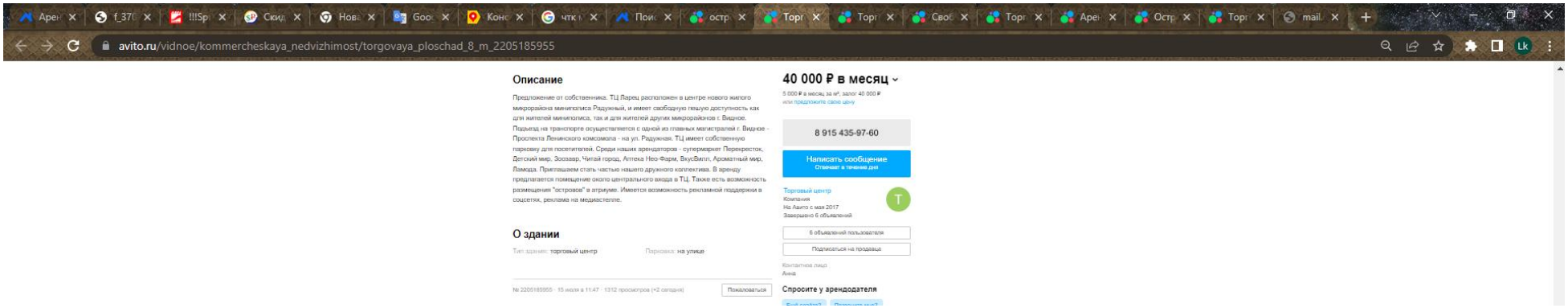
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/50m2arenda_torgovogo_mesta_na_fudkortetts_2033959000



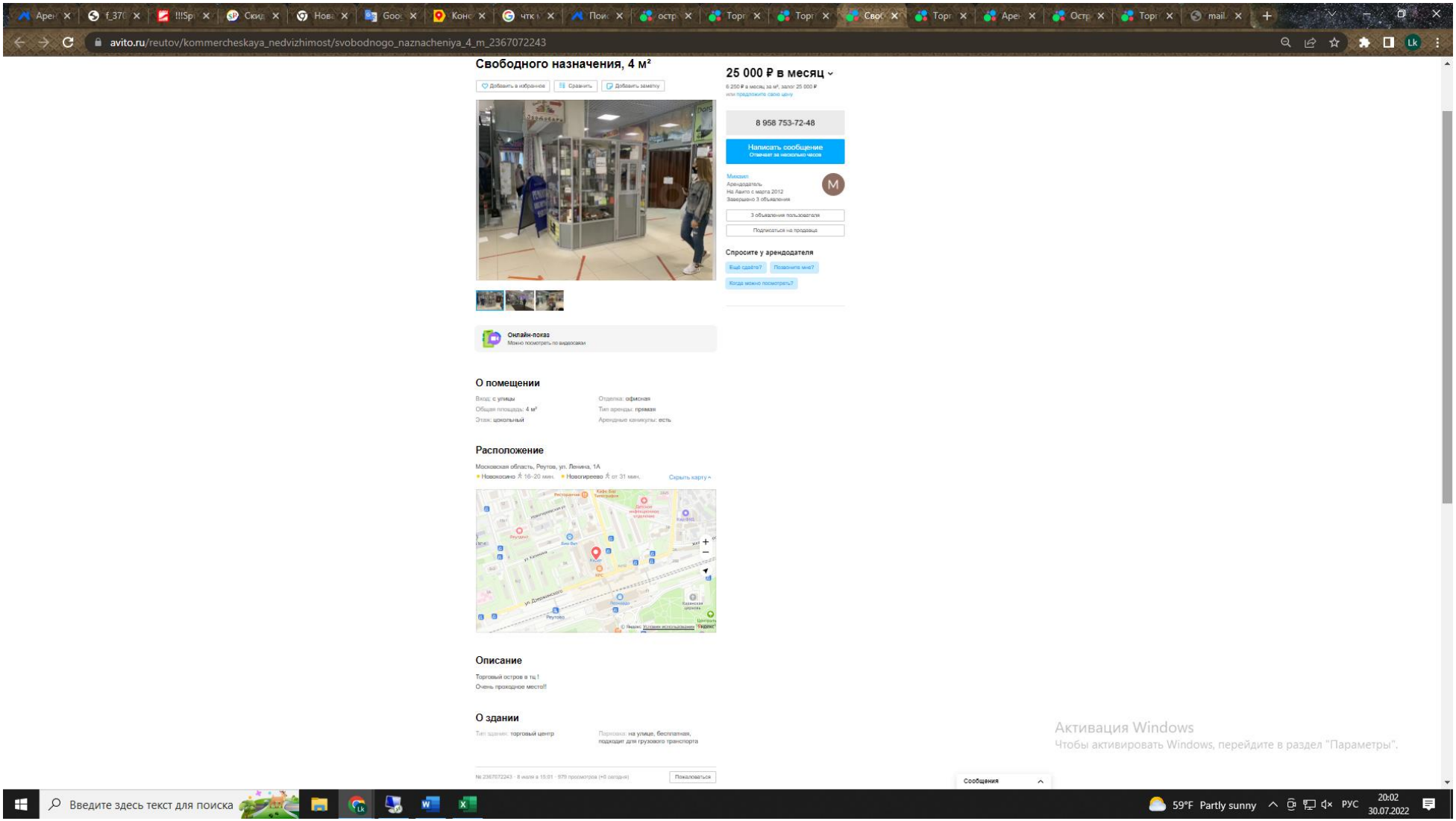
Остров

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_2205185955

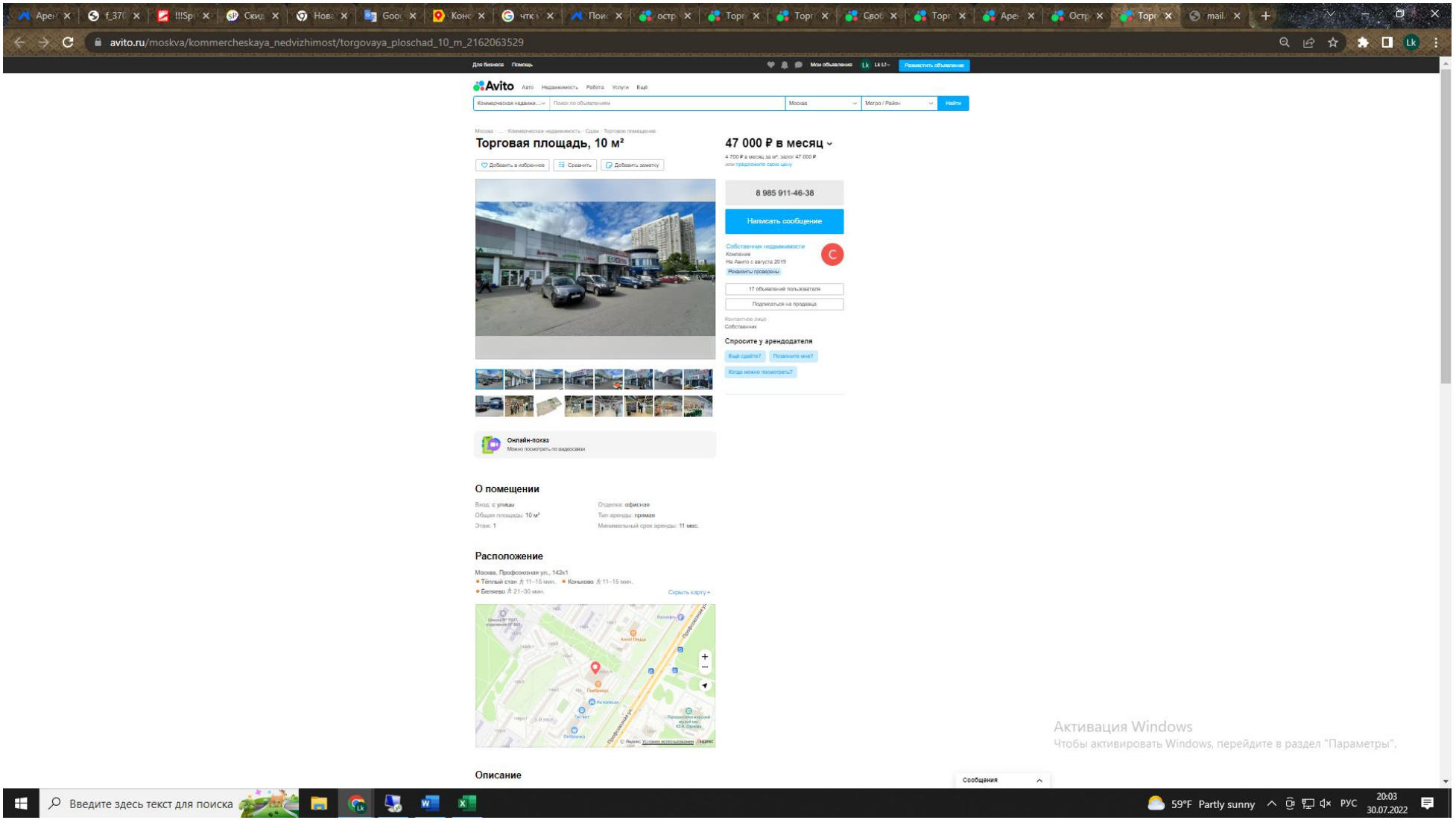


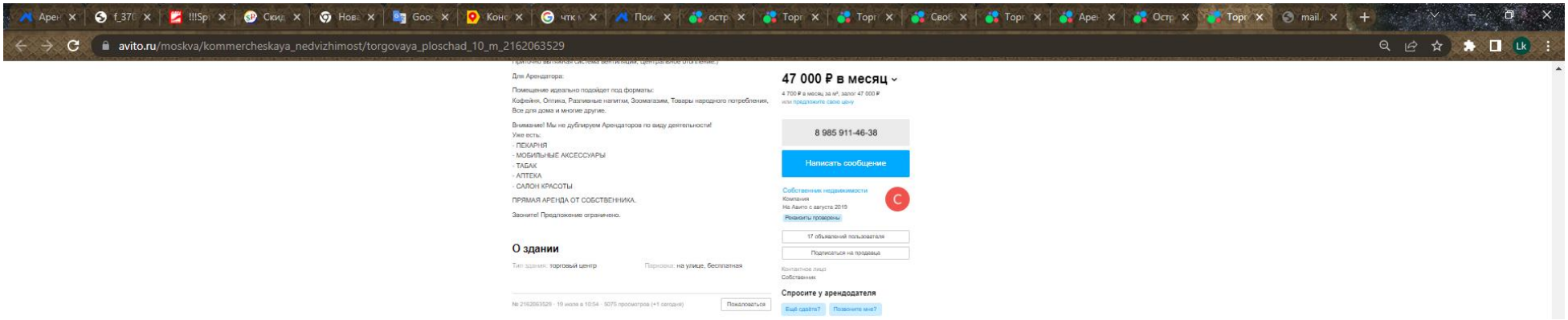

avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_2205185955
Описание
Предложение от собственника. ТЦ Ларец расположен в центре нового жилого микрорайона миниполиса Радужный, и имеет свободную пешую доступность как для жителей миниполиса, так и для жителей других микрорайонов г. Видное. Подъезд на транспорте осуществляется с одной из главных магистралей г. Видное - Проспекта Ленинского комсомола - на ул. Радужная. ТЦ имеет собственную парковку для посетителей. Среди наших арендаторов - супермаркет Перекресток, Детский мир, Зоозавр, Читай город, Аптека Нео-Фарм, ВкусВилл, Ароматный мир, Ламода. Приглашаем стать частью нашего дружного коллектива. В аренду предлагается помещение около центрального входа в ТЦ. Также есть возможность размещения "островов" в атриуме. Имеется возможность рекламной поддержки в соцсетях, реклама на медиастелле.
О здании
Тип здания: торговый центр
Парковка: на улице
№ 2205185955 · 15 июля в 11:47 · 1312 просмотров (+2 сегодня)
Пожаловаться
40 000 ₽ в месяц
5 000 ₽ в месяц за м², залог 40 000 ₽
или предложите свою цену
8 915 435-97-60
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Торговый центр
Компания
На Авито с мая 2017
Завершено 6 объявлений
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анна
Спросите у арендодателя

https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4_m_2367072243



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_10_m_2162063529




avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_10_m_2162063529
Для Арендатора:
Помещение идеально подойдет под форматы:
Кофейня, Оптика, Разливные напитки, Зоомагазин, Товары народного потребления,
Все для дома и многие другие.
Внимание! Мы не дублируем Арендаторов по виду деятельности!
Уже есть:
- ПЕКАРНЯ
- МОБИЛЬНЫЕ АКСЕССУАРЫ
- ТАБАК
- АПТЕКА
- САЛОН КРАСОТЫ
ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА.
Звоните! Предложение ограничено.
О здании
47 000 ₽ в месяц
8 985 911-46-38
Написать сообщение
Собственник недвижимости
Компания
На Авито с августа 2015
Реквизиты проверены
17 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Спросите у арендодателя
Пожаловаться

12.3. Копии документов Оценщика и Исполнителя

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 78885/776/500501/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 78885/776/500501/21 (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: ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ»
Юр. Адрес:195196, Санкт-Петербург, ул. Таллинская д.16, лит. А пом.ком.6-Н, №33
ИНН 7811136862

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;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер 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.

Полис № 78885/776/500501/21

Страховщик _____ *Страхователь* _____

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный); +7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 19.04.2017 г.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: Безусловная франшиза по настоящему договору не предусмотрена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «27» октября 2021г. и действует до «26» октября 2022г. 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:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Иноземцев И.А/

Страхователь:

_____/ Канахина Н.П. /

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«01» сентября 2021 г.

Полис № 78885/776/0000011/20

СОЮЗ

Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Калошин Данила Александрович

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0339

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ» И.П. Зык

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023018-1 « 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Калошину Даниле Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 25 » июня 20 24 г.

ДИПЛОМ
является документом
государственного образовательного
учреждения

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный № 0-0005-15

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 003681

Настоящий диплом выдан Калошину (фамилия, имя, отчество)
Даниле Александровичу

в том, что он(а) с «29» сентября 2014 г. по «30» июня 2015 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в Федеральном государственном (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования
«Хабаровская государственная академия экономики и права»

по программе дополнительного профессионального образования
„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Аттестационная комиссия решением от «30» июня 2015 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Калошина (фамилия, имя, отчество)
Даниле Александровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Хабаровск Год 2015

ЗАО «ЛИТ». Владивосток. 2014. «Б»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Санкт-Петербург, Россия «28» февраля 2022 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 78885/776/500004/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 78885/776/500004/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Калошин Данила Александрович
Адрес г. Хабаровск, пер. Молдавский, д.9 кв. 85
ИНН: 270414434098

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «20» апреля 2022 г. по 24:00 часов «19» апреля 2023 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или 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.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал
Адрес: 190020, г. Санкт-Петербург,
Московский пр-т, д.80/129
ИНН/КПП 7713056834/783502001БИК 044030786
Банковские реквизиты:
Р/с № 40701810300020000001
ОАО «Альфа-Банк», г. Санкт-Петербург
к/сч № 30101810600000000786

_____ М.П.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Фишер Мария*
Тел. _____ электронная почта: FisherMA@alfastrah.ru

12.4. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 31.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2021 № 99/2021/414231556			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:497**	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ленинский, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9
Площадь:	70000 +/- 185кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	541213400
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:00:0000000:749, 50:21:0040112:6220, 50:21:0040112:8874, 50:21:0040112:8873, 50:21:0040112:8879, 50:21:0040112:8878, 50:21:0040112:8877, 50:21:0040112:8876, 50:21:0040112:8875, 50:21:0040112:8890, 50:21:0040112:8918, 50:21:0040112:8919, 50:21:0040112:8939
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	50:21:0040112:12581, 50:21:0040112:12578, 50:21:0040112:12580, 50:21:0040112:12577, 50:21:0040112:12579
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2021 № 99/2021/414231556			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:497**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	многофункциональный торгово-административный комплекс
Сведения о кадастровом инженере:	Карпова Елена Валерьевна №77-11-559, ООО "Геоспектр"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2021 № 99/2021/414231556			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:497**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Объект недвижимости снят с кадастрового учета - 2019-12-17
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893

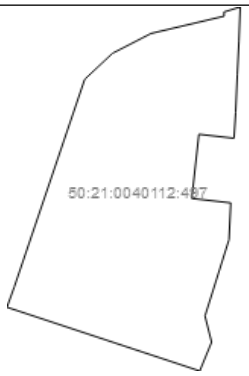
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2021 № 99/2021/414231556			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:497**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2021 № 99/2021/414231556			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:497**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447992.85	2200029.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	448022.88	2200061.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	448045.83	2200106.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	448065.77	2200190.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	448070.56	2200190.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	448076.38	2200209.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	448036.26	2200207.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	447997.8	2200205.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	447954.25	2200203.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	447924.77	2200201.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	447929.38	2200161.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	447855.28	2200153.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	447850.16	2200198.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	447807.69	2200196.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	447719.51	2200168.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2021 № 99/2021/414231556			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:497**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	447689.3	2200176.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	447656.02	2200162.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	447683.25	2200080.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	447729.65	2199940.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	447753.19	2199948.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.09.2021 № 99/2021/414319907			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8879**	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.10.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация , Московская область , Ленинский район , городское поселение Видное , г.Видное		
Основная характеристика (для сооружения):	площадь	257.3	кв.м
	площадь застройки	257.3	кв.м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	10.1. сооружения водозаборные		
Наименование:	Пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2017		
Кадастровая стоимость, руб.:	229052.27		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.09.2021 № 99/2021/414319907			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8879**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0040112:12578
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Сорокин Сергей Юрьевич №77-11-83
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893

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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.09.2021 № 99/2021/414319907			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8879**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/021/2018-6 от 06.03.2018, 102817/257300
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Общество с ограниченной ответственностью "Шоколадный Дождь", ИНН: 7719756991
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/001/2019-12 от 07.02.2019, 823/257300
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.09.2021 № 99/2021/414319907			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8879**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.3.	Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.3.	Долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/001/2019-11 от 07.02.2019, 153660/257300
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.3.1.	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		26.11.2020
		номер государственной регистрации:		50:21:0040112:8879-50/128/2020-15
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Главное управление Федеральной службы судебных приставов по Московской области Ленинский районный отдел судебных приставов УФССП России по Московской области, ИНН: 7727270309
		основание государственной регистрации:		'Постановление о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества' №38776/19/50018-СД от 26.10.2020
	3.3.2.	вид:		Ипотека
		дата государственной регистрации:		06.04.2018
		номер государственной регистрации:		50:21:0040112:8879-50/021/2018-8
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.04.2018 по 31.03.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:		'Договор ипотеки' №4419/И-1 от 28.03.2018

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.09.2021 № 99/2021/414319907			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8879**	

	3.3.3.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	06.04.2018
		номер государственной регистрации:	50:21:0040112:8879-50/021/2018-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.04.2018 по 24.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:	'Договор последующей ипотеки' №4398/И-1 от 28.03.2018
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

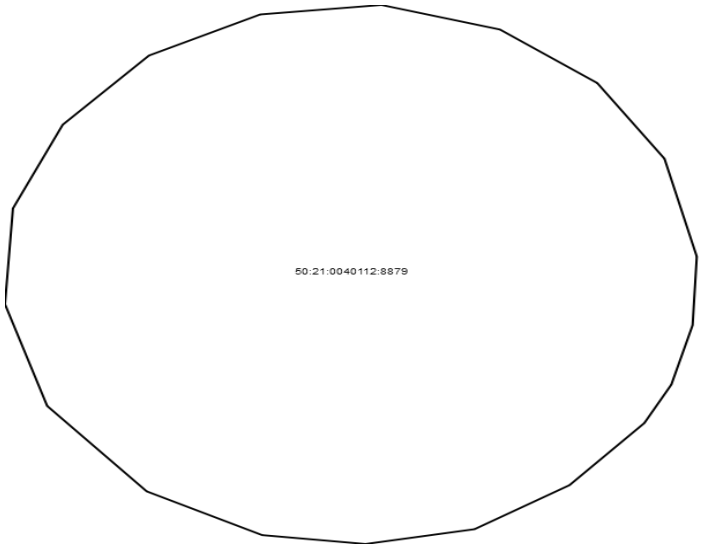
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.09.2021 № 99/2021/414319907			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8879**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.09.2021 № 99/2021/414319907			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8879**	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	447897.34	2200009.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	447900.17	2200010.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	447902.51	2200012.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	447903.9	2200015.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	447904.22	2200019	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	447903.39	2200022.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	447901.58	2200024.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	447899.02	2200026.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	447895.71	2200027.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	447893.39	2200027.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	447891.38	2200026.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	447890.08	2200025.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	447887.98	2200023.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.09.2021 № 99/2021/414319907			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8879**	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	447886.49	2200021.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	447885.99	2200018.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	447886.29	2200015.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	447887.77	2200012.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	447890.66	2200010.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	447894.1	2200009.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	447897.34	2200009.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.09.2021 № 99/2021/414319907			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8879**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК-73
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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 объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.09.2021, поступившего на рассмотрение 03.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер:	50:21:0040112:8921
Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2017

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, р-н Ленинский, г Видное, ул Старо-Нагорная, д 20, пом 2
Площадь:	9661.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Значение отсутствует № Кровля, Антресоль № Антресоль №1, Подвал № Подвал №1, Подвал № Подвал №2, Этаж № Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	651193795.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0040112:8877
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер:	50:21:0040112:8921

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"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен.
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"

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 № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер:	50:21:0040112:8921

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 50:21:0040112:8921-50/028/2017-2 15.12.2017 16:17:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	26.11.2020 14:04:56	
		номер государственной регистрации:	50:21:0040112:8921-50/128/2020-17	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, № Судебный пристав исполнитель Клочкова Наталия Владимировна (84990/20/50018-ИП, 84149/20/50018-ИП, 84128/20/50018-ИП, 78445/20/50018-ИП,17570/20/50018-ИП, 13438/20/50018-ИП, 8059/20/50018-ИП, 7002/20/50018-ИП, 6968/20/50018-ИП, 3266/20/50018-ИП, 1068/20/50018-ИП, 980/20/50018-ИП, 879/20/50018-ИП, 88348/19/50018-ИП, 66804/19/500418-ИП, 63321/19/50018-ИП, 38776/19/50018-ИП), выдан 26.10.2020	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер:	50:21:0040112:8921

	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	10.09.2019 16:18:33
		номер государственной регистрации:	50:21:0040112:8921-50/028/2019-14
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.09.2019 с 09.09.2019 на 7 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № ДДА-4П/19, выдан 01.04.2019, дата государственной регистрации: 10.09.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/028/2019-13
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	04.04.2019 17:55:05
		номер государственной регистрации:	50:21:0040112:8921-50/021/2019-11
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2018 5 лет с даты подписания акта приема-передачи
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТКФ", ИНН: 7737548828
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № ДДА-3П/18, выдан 26.10.2018, дата государственной регистрации: 04.04.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/021/2019-10
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер:	50:21:0040112:8921

	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	04.04.2019 17:47:28
		номер государственной регистрации:	50:21:0040112:8921-50/021/2019-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.04.2019 3 года
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ЛУЧ", ИНН: 9717067647
		основание государственной регистрации:	Договор Аренды нежилого помещения, № ДДА-6, выдан 12.07.2018, дата государственной регистрации: 04.04.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/021/2019-8
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	04.02.2019 16:32:36
		номер государственной регистрации:	50:21:0040112:8921-50/021/2019-7
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.02.2019 с 04.02.2019 на 3 года
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПАО "Вымпел-Коммуникации", ИНН: 7713076301
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № ДДА-1П/18, выдан 25.09.2018, дата государственной регистрации: 04.02.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0040112:8921-50/021/2019-6
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер:	50:21:0040112:8921

	4.6	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	06.04.2018 21:32:23
		номер государственной регистрации:	50:21:0040112:8921-50/021/2018-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.04.2018 по 24.12.2027 с 06.04.2018 по 24.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки, № 4398/И-1, выдан 28.03.2018
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	4.7	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	06.04.2018 19:49:40
		номер государственной регистрации:	50:21:0040112:8921-50/021/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.04.2018 по 31.03.2019 с 06.04.2018 по 31.03.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 4419/И-1, выдан 28.03.2018
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер:	50:21:0040112:8921

8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Кровля



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Кровля

Условные обозначения:

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	**Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения)**, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	**Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	**Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность**, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	**Часть контура:**		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	**Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:**		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	**Части здания, сооружения:**		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	**Часть границы:**		

Масштаб 1

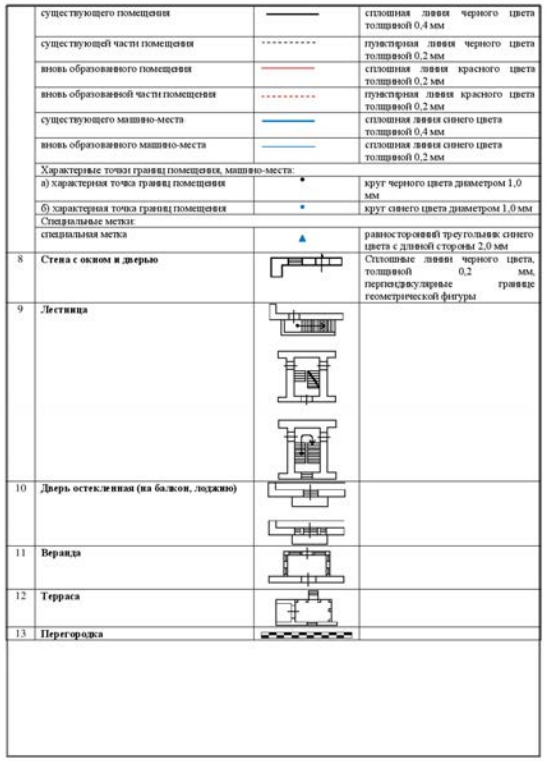
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Кровля



	существующего помещения		сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	существующего машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,4 мм
	вновь образованного машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,2 мм
	Характерные точки границ помещения, машино-места:		
	а) характерная точка границ помещения		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка границ помещения		круг синего цвета диаметром 1,0 мм
	Специальные метки:		
	специальная метка		равносторонний треугольник синего цвета с длиной стороны 2,0 мм
8	**Стена с окном и дверью**		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	**Лестница**		
10	**Дверь остекленная (на балкон, лоджию)**		
11	**Веранда**		
12	**Терраса**		
13	**Перегородка**		

Масштаб 1

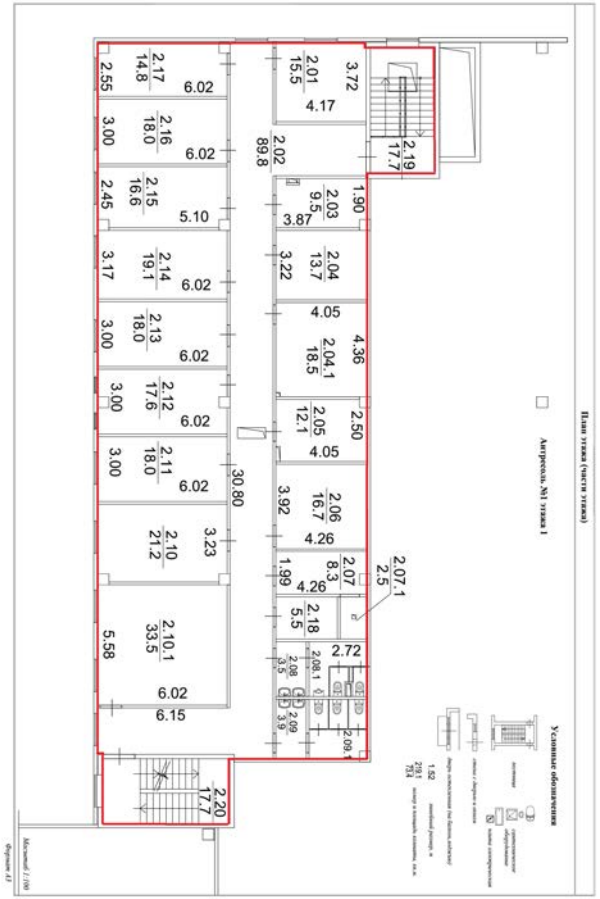
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Антресоль №1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Антресоль №1

Условные обозначения:

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	**Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения)**, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	**Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	**Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность**, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	**Часть контура:**		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	**Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:**		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	**Части здания, сооружения:**		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	**Часть границы:**		

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Антресоль №1

	существующего помещения		сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	существующего машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,4 мм
	вновь образованного машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,2 мм
	Характерные точки границ помещения, машино-места:		
	а) характерная точка границ помещения		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка границ помещения		круг синего цвета диаметром 1,0 мм
	Специальные метки:		
	специальная метка		равносторонний треугольник синего цвета с длиной стороны 2,0 мм
8	**Стена с окном и дверью**		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	**Лестница**		
10	**Дверь остекленная (на балкон, лоджию)**		
11	**Веранда**		
12	**Терраса**		
13	**Перегородка**		

Масштаб 1

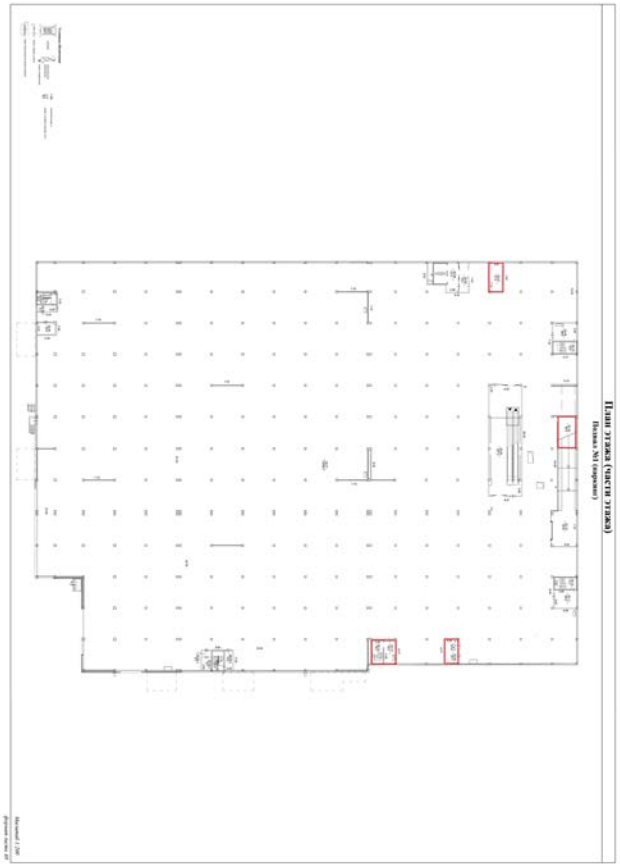
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Подвал №1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Подвал №1

Условные обозначения:

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	**Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения)**, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	**Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	**Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность**, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	**Часть контура:**		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	**Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:**		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	**Части здания, сооружения:**		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	**Часть границы:**		

Масштаб 1

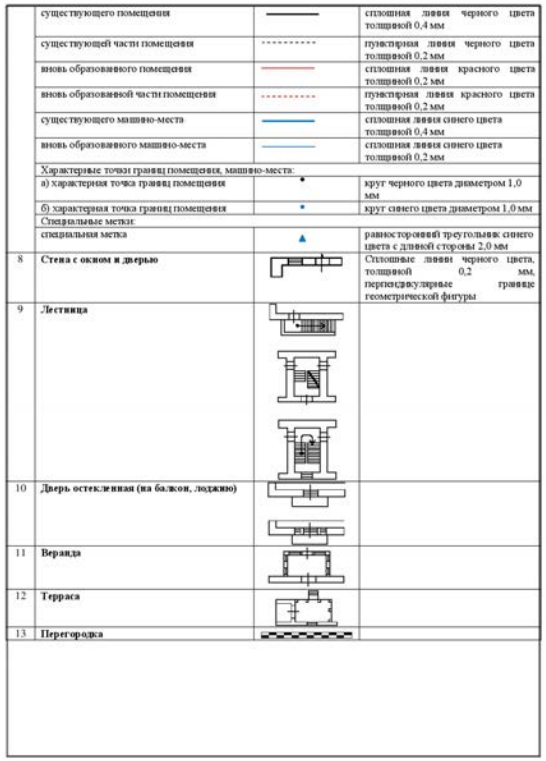
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Подвал №1



	существующего помещения		сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	существующего машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,4 мм
	вновь образованного машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,2 мм
	Характерные точки границ помещения, машино-места:		
	а) характерная точка границ помещения		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка границ помещения		круг синего цвета диаметром 1,0 мм
	Специальные метки:		
	специальная метка		равносторонний треугольник синего цвета с длиной стороны 2,0 мм
8	**Стена с окном и дверью**		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	**Лестница**		
10	**Дверь остекленная (на балкон, лоджию)**		
11	**Веранда**		
12	**Терраса**		
13	**Перегородка**		

Масштаб 1

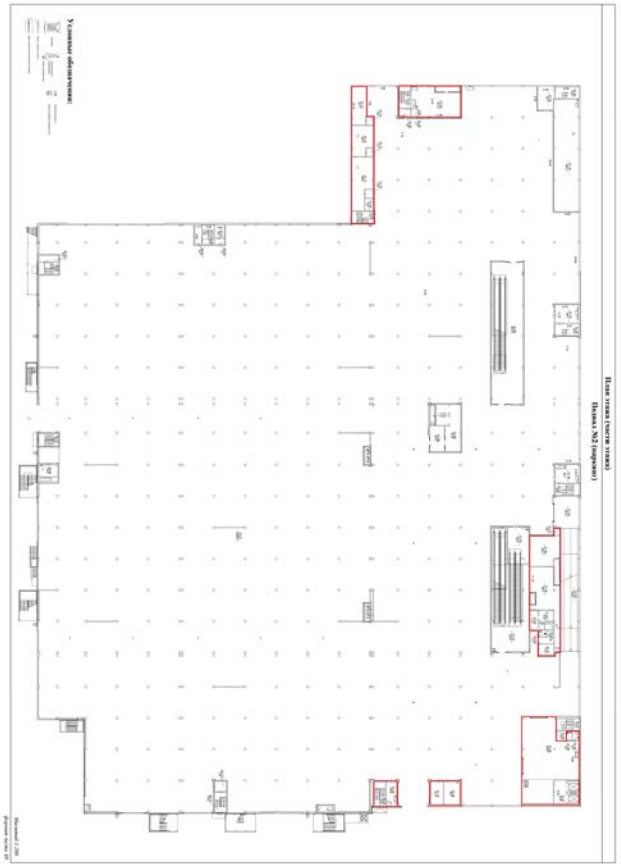
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Подвал №2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Подвал №2

Условные обозначения:

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	**Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения)**, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	**Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	**Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность**, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	**Часть контура:**		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	**Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:**		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	**Части здания, сооружения:**		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	**Часть границы:**		

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Подвал №2

	существующего помещения		сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	существующего машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,4 мм
	вновь образованного машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,2 мм
	Характерные точки границ помещения, машино-места:		
	а) характерная точка границ помещения		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка границ помещения		круг синего цвета диаметром 1,0 мм
	Специальные метки:		
	специальная метка		равносторонний треугольник синего цвета с длиной стороны 2,0 мм
8	**Стена с окном и дверью**		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	**Лестница**		
10	**Дверь остекленная (на балкон, лоджию)**		
11	**Веранда**		
12	**Терраса**		
13	**Перегородка**		

Масштаб 1

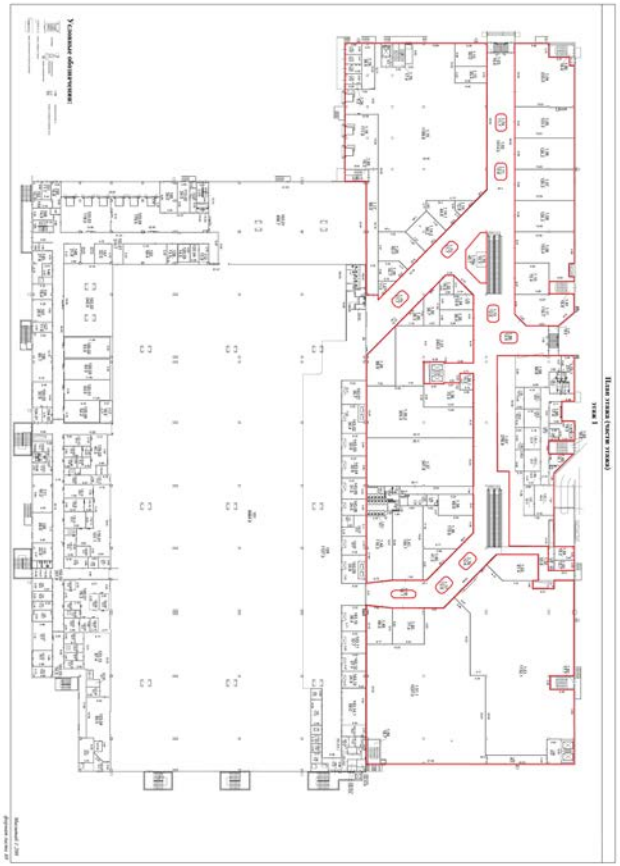
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1

Условные обозначения:

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	**Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения)**, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	**Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	**Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность**, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	**Часть контура:**		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	**Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:**		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	**Части здания, сооружения:**		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	**Часть границы:**		

Масштаб 1

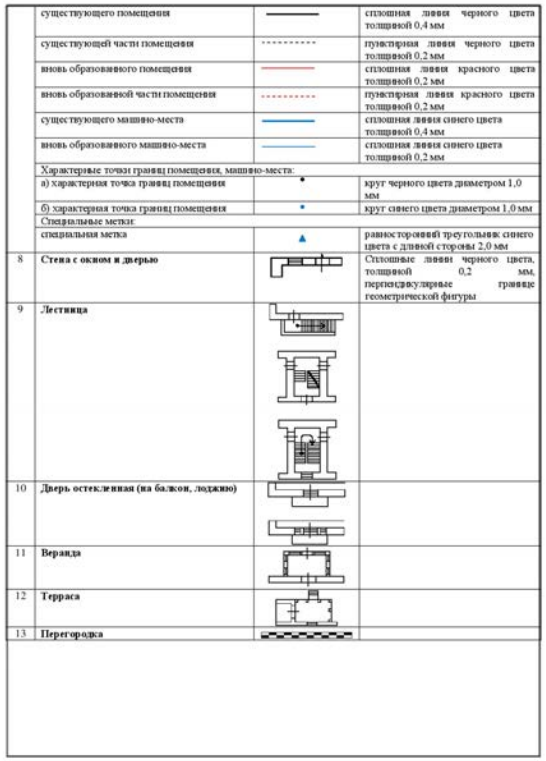
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1



	существующего помещения		сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	существующего машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,4 мм
	вновь образованного машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,2 мм
	Характерные точки границ помещения, машино-места:		
	а) характерная точка границ помещения		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка границ помещения		круг синего цвета диаметром 1,0 мм
	Специальные метки:		
	специальная метка		равносторонний треугольник синего цвета с длиной стороны 2,0 мм
8	**Стена с окном и дверью**		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	**Лестница**		
10	**Дверь остекленная (на балкон, лоджию)**		
11	**Веранда**		
12	**Терраса**		
13	**Перегородка**		

Масштаб 1

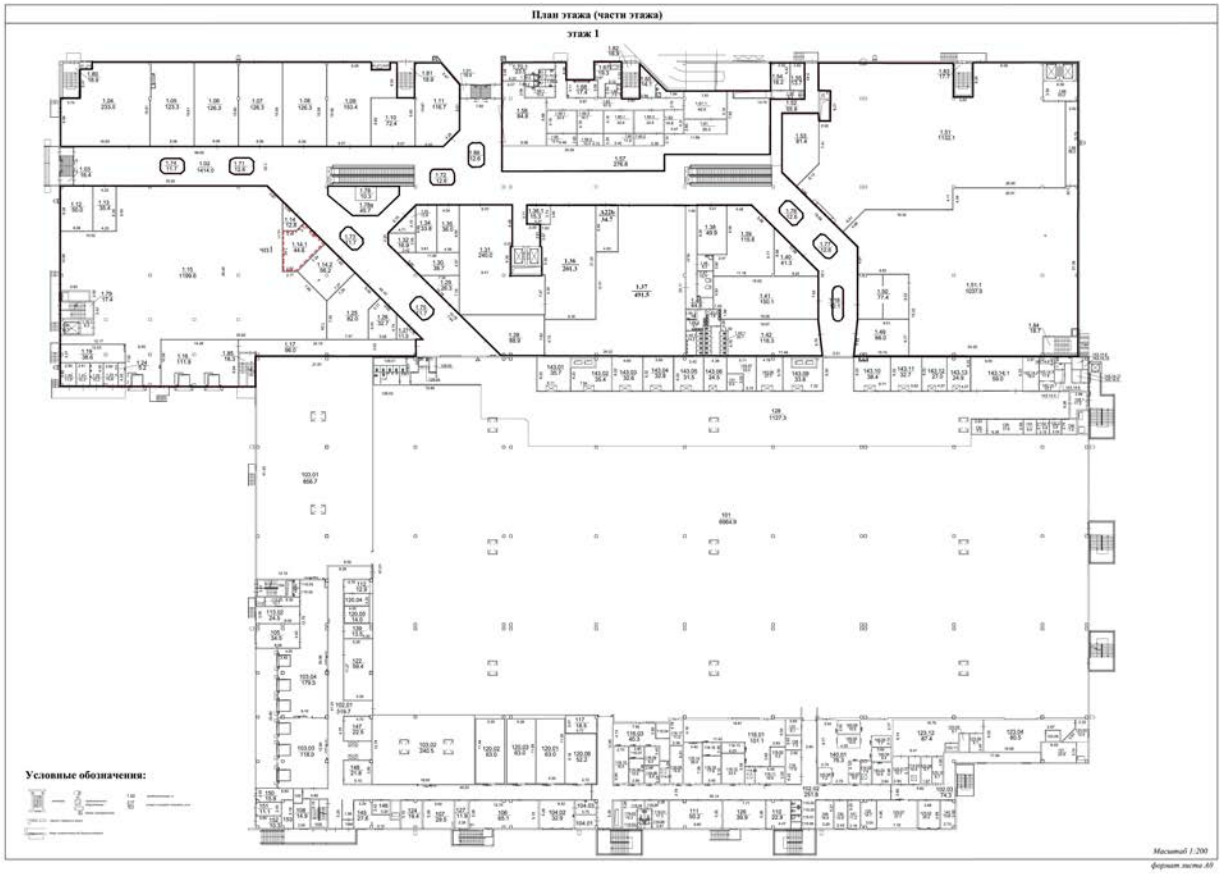
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 16 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 17 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ

N п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки N 4, N 5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура:		
	а) существующая часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, существующий наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства вновь образованный наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	в) существующий надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) вновь образованный надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) вновь образованный подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения		окружность черного цвета диаметром

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 18 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1

	контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		1,0 мм
6	Части здания, сооружения:		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	Часть границы геометрической фигуры:		
	существующего помещения		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм
8	Стена с окном и дверью		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	Лестница		
10	Дверь остекленная (на балкон, лоджию)		
11	Веранда		
12	Терраса		
13	Перегородка		

Масштаб 1

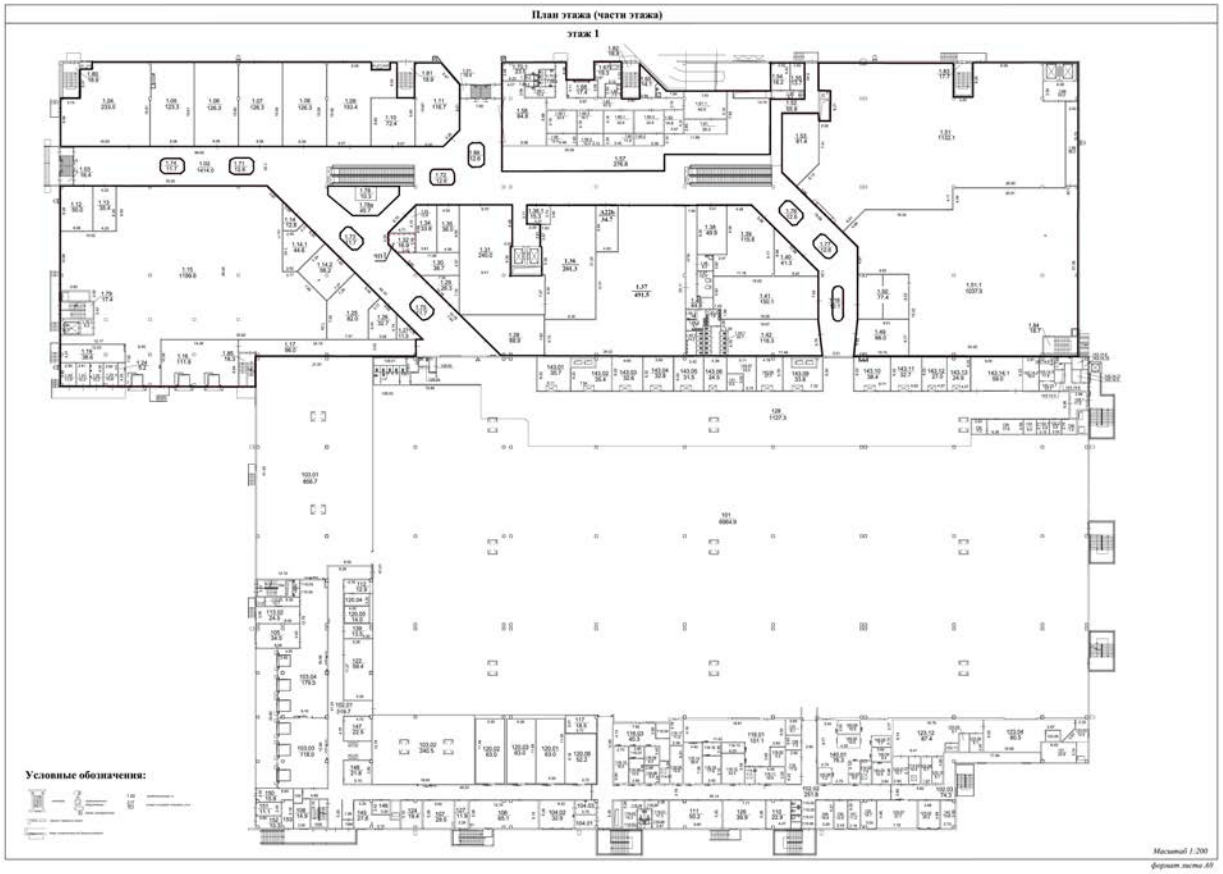
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 19 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ

N п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки N 4, N 5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура:		
	а) существующая часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, существующий наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства вновь образованный наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	в) существующий надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) вновь образованный надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) вновь образованный подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения		окружность черного цвета диаметром

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 21 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1

	контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		1,0 мм
6	Части здания, сооружения:		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	Часть границы геометрической фигуры:		
	существующего помещения		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм
8	Стена с окном и дверью		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	Лестница		
10	Дверь остекленная (на балкон, лоджию)		
11	Веранда		
12	Терраса		
13	Перегородка		

Масштаб 1

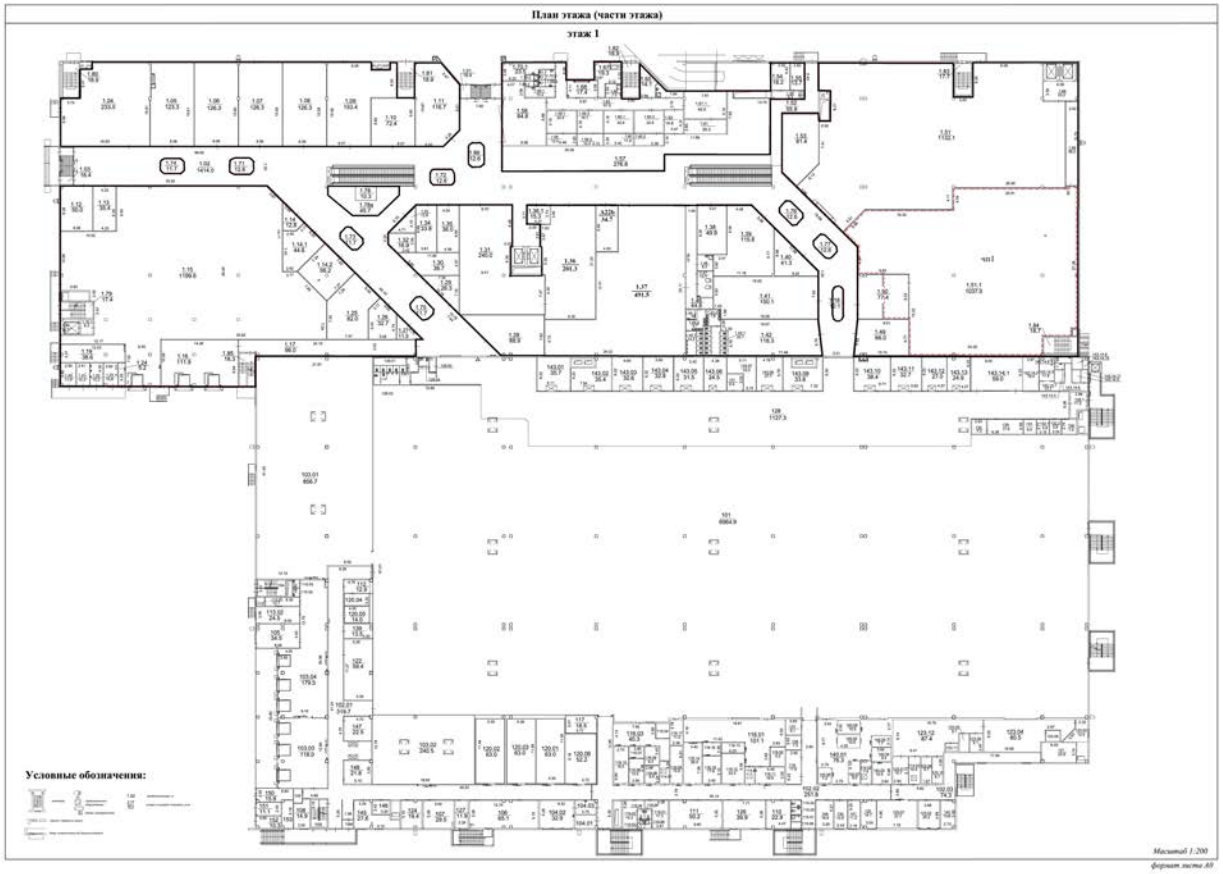
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 22 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 23 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ

N п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки N 4, N 5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура:		
	а) существующая часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, существующий наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства вновь образованный наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	в) существующий надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) вновь образованный надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) вновь образованный подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения		окружность черного цвета диаметром

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 24 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1

	контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		1,0 мм
6	Части здания, сооружения:		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	Часть границы геометрической фигуры:		
	существующего помещения		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм
8	Стена с окном и дверью		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	Лестница		
10	Дверь остекленная (на балкон, лоджию)		
11	Веранда		
12	Терраса		
13	Перегородка		

Масштаб 1

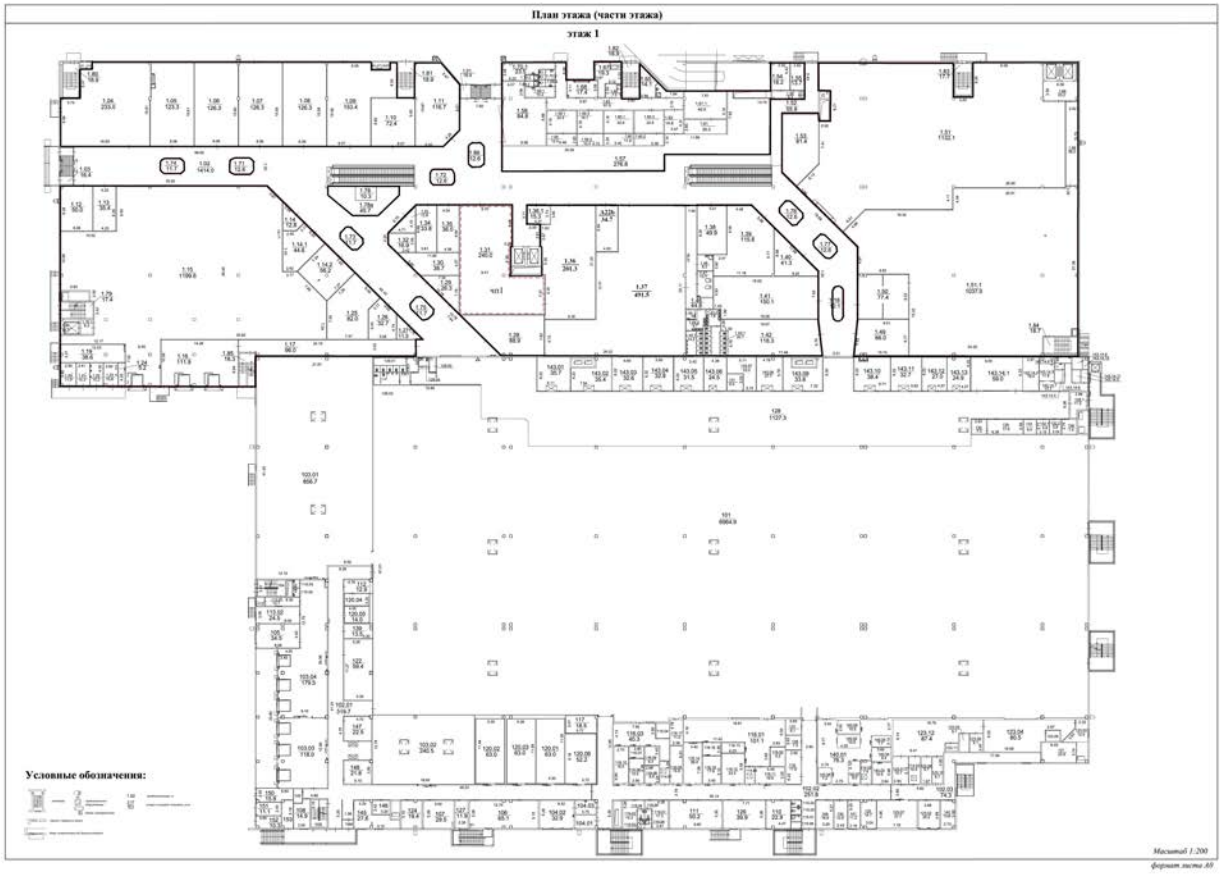
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 25 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 26 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ

N п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки N 4, N 5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура:		
	а) существующая часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, существующий наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства вновь образованный наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	в) существующий надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) вновь образованный надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) вновь образованный подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения		окружность черного цвета диаметром

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 27 раздела 8	Всего листов раздела 8: 27	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер: 50:21:0040112:8921	Номер этажа (этажей): Этаж №1

	контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		1,0 мм
6	Части здания, сооружения:		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	Часть границы геометрической фигуры:		
	существующего помещения		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм
8	Стена с окном и дверью		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	Лестница		
10	Дверь остекленная (на балкон, лоджию)		
11	Веранда		
12	Терраса		
13	Перегородка		

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 35

03.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116842858	
Кадастровый номер:	50:21:0040112:8921

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	44.6	Часть располагается в северной части здания, условное обозначение на плане этажа чп1.	данные отсутствуют
2	16.9	Часть располагается в северной части здания, условное обозначение на плане этажа чп1.	данные отсутствуют
3	1078	Часть располагается в северной части здания, условное обозначение на плане этажа чп1.	данные отсутствуют
4	240	Часть располагается в северной части здания, в границах помещения 1.31	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 31.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2021 № 99/2021/414229377			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8922**	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Ленинский, г Видное, ул Старо-Нагорная, д 20, пом 3
Площадь:	37913.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Этаж №1, Подвал № Подвал №2, Подвал № Подвал №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1731245305

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2021 № 99/2021/414229377			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8922**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0040112:8877
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:	Сорокин Сергей Юрьевич №77-11-83

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.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2021 № 99/2021/414229377			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8922**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	: Литера К Площадь требует уточнения Отсутствует графическая часть Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893

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 **2**	Всего листов раздела **2 :** ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.08.2021 № 99/2021/414229377				
Кадастровый номер:			**50:21:0040112:8922**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50:21:0040112:8922-50/021/2018-6 от 06.03.2018, 1441475/3791360
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Ипотека
		дата государственной регистрации:		06.04.2018
		номер государственной регистрации:		50:21:0040112:8922-50/021/2018-8
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.04.2018 по 24.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:		'Договор последующей ипотеки' №4398/И-1 от 28.03.2018
	3.1.2.	вид:		Ипотека
		дата государственной регистрации:		06.04.2018
		номер государственной регистрации:		50:21:0040112:8922-50/021/2018-7
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.04.2018 по 31.03.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:		'Договор ипотеки' №4419/И-1 от 28.03.2018
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	Долевая собственность, № 50:21:0040112:8922-50/021/2018-5 от 06.03.2018, 2349885/3791360
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
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.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50/001-77/100/010/2019-2061
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, г. Видное, городское поселение Видное
Площадь:	26820 +/- 57кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	162610464.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0040112:8877
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0040112:497
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения объектов торговли
Сведения о кадастровом инженере:	Сорокин Сергей Юрьевич №77-11-83
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:21:0040112:12578. Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 50:21:0040112:12577-50/001/2019-1 от 17.12.2019
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:		18.03.2021
		номер государственной регистрации:		50:21:0040112:12577-50/143/2021-7
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417; Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471
		основание государственной регистрации:		'Договор аренды земельного участка, находящегося в Федеральной собственности' №50-11/28 от 17.03.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:		Ипотека
		дата государственной регистрации:		17.12.2019
		номер государственной регистрации:		50:21:0040112:12577-50/001/2019-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.04.2018 по 31.03.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:		'Договор ипотеки' №4419/И-1 от 28.03.2018
	3.2.2.	вид:		Ипотека
		дата государственной регистрации:		17.12.2019
		номер государственной регистрации:		50:21:0040112:12577-50/001/2019-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.04.2018 по 24.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:		'Договор последующей ипотеки' №4398/И-1 от 28.03.2018
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
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
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447878.73	2200002.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	447817.6	2200187.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	447756.35	2200168.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	447755.34	2200171.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	447747.27	2200168.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	447748.28	2200165.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	447734.13	2200161.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	447733.17	2200164.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	447725.1	2200161.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	447726.03	2200158.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	447714.73	2200155.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	447713.84	2200157.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	447705.77	2200155.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	447706.63	2200152.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	447688.58	2200146.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	447695.94	2200124.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	447691.49	2200123.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	447691.87	2200121.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	447684.68	2200119.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	447693.49	2200092.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	447691.1	2200092.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	447693.77	2200084.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	447696.16	2200084.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	447703.61	2200062.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	447701.22	2200061.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	447703.89	2200053.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	447706.29	2200054.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	447712.3	2200036.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	447711.42	2200035.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	447714.08	2200027.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	447714.98	2200027.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	447720.22	2200012.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	447719.56	2200011.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	447726.32	2199991.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	447729.29	2199992.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	447733.64	2199979.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	447736.56	2199975.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	447741.42	2199974.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	447778.71	2199982.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	447782.28	2199985.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	447782.69	2199989.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	447776.76	2200007.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	447804.75	2200016.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	447816.23	2199982.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют

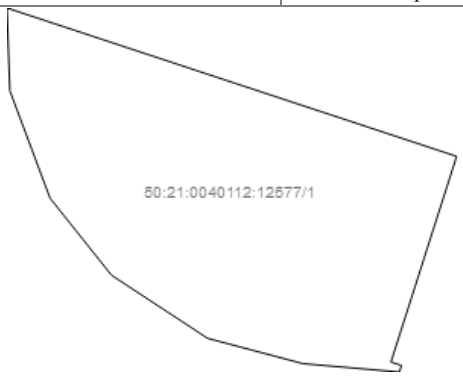
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:21:0040112:12577/1**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	8489	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, ZoneToGKN_bcebe194-635f-4613-af56-c37d27e86507.zip № PVD-0145/2020-12718-1 от 08.10.2020, срок действия: 26.10.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413539625			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73 Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	447817.6	2200187.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	447756.35	2200168.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	447755.34	2200171.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	447861.78	2200054.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	447753.4	2200170.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	447755.88	2200142.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	447763.42	2200113.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	447782.22	2200085.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	447805.15	2200066.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют

51	447837.14	2200055.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, г. Видное, городское поселение Видное
Площадь:	22316 +/- 52кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	135757823.88
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0040112:8876, 50:21:0040112:8875, 50:21:0040112:8919, 50:21:0040112:8918, 50:21:0040112:8878, 50:21:0040112:8879, 50:21:0040112:8890, 50:21:0040112:6220, 50:00:0000000:749, 50:21:0040112:8873, 50:21:0040112:8874
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0040112:497
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения объектов торговли
Сведения о кадастровом инженере:	Сорокин Сергей Юрьевич №77-11-83
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:21:0040112:12577, 50:21:0040112:12580, 50:21:0040112:12581. Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 50:21:0040112:12578-50/001/2019-1 от 17.12.2019
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:		18.03.2021
		номер государственной регистрации:		50:21:0040112:12578-50/143/2021-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 49 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417; Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471; Общество с ограниченной ответственностью "Шоколадный Дождь", ИНН: 7719756991
		основание государственной регистрации:		'Договор аренды земельного участка, находящегося в Федеральной собственности ' №50-11/26 от 17.03.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:		Ипотека
		дата государственной регистрации:		17.12.2019
		номер государственной регистрации:		50:21:0040112:12578-50/001/2019-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.04.2018 по 24.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:		'Договор последующей ипотеки' №4398/И-1 от 28.03.2018
	3.2.2.	вид:		Ипотека
		дата государственной регистрации:		17.12.2019
		номер государственной регистрации:		50:21:0040112:12578-50/001/2019-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.04.2018 по 31.03.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:		'Договор ипотеки' №4419/И-1 от 28.03.2018
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
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
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

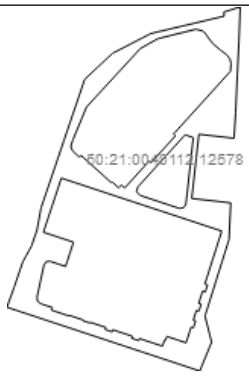
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447729.65	2199940.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	447753.19	2199948.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	447782.25	2199958.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	447800.16	2199968.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	447818.97	2199974.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	447844.21	2199979.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	447992.85	2200029.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	448022.88	2200061.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	448045.83	2200106.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	448065.77	2200190.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	448070.56	2200190.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	448076.38	2200209.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	448036.26	2200207.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	447997.8	2200205.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	447954.25	2200203.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	447924.77	2200201.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	447929.38	2200161.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	447855.28	2200153.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	447850.16	2200198.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	447807.69	2200196.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	447719.51	2200168.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	447689.3	2200176.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	447656.02	2200162.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	447683.25	2200080.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	447878.73	2200002.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	447816.23	2199982.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	447804.75	2200016.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	447776.76	2200007.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	447782.69	2199989.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	447782.28	2199985.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	447778.71	2199982.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	447741.42	2199974.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	447736.56	2199975.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	447733.64	2199979.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	447729.29	2199992.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	447726.32	2199991.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	447719.56	2200011.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	447720.22	2200012.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	447714.98	2200027.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	447714.08	2200027.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	447711.42	2200035.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	447712.3	2200036.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	447706.29	2200054.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	447703.89	2200053.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	447701.22	2200061.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	447703.61	2200062.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	447696.16	2200084.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	447693.77	2200084.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	447691.1	2200092.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	447693.49	2200092.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	447684.68	2200119.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	447691.87	2200121.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	447691.49	2200123.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	447695.94	2200124.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	447688.58	2200146.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	447706.63	2200152.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	447705.77	2200155.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	447713.84	2200157.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	447714.73	2200155.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	447726.03	2200158.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	447725.1	2200161.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	447733.17	2200164.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	447734.13	2200161.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	447748.28	2200165.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	447747.27	2200168.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	447755.34	2200171.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	447756.35	2200168.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	447817.6	2200187.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	447960.87	2200031.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	447922.76	2200016.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	447915.23	2200013.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	447910.16	2200015.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	447902.99	2200023.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	447905.08	2200025.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	447873.2	2200060.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
76	447874.15	2200061.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	447867.49	2200069.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	447870.88	2200072.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	447867.37	2200075.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	447898.53	2200104.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	447896.53	2200106.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	447927.57	2200134.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	447929.56	2200132.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	448002.13	2200197.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	448011.14	2200198.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	448016.37	2200197.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	448021.1	2200193.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	448026.71	2200186.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	448034.52	2200177.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	448043.67	2200170.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
91	448044.05	2200170.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	448048.62	2200166.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	448050.7	2200158.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	448039.83	2200114.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	448028.49	2200094.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	447928.77	2200145.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	447868.53	2200091.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	447862.98	2200089.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	447858.81	2200093.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	447843.86	2200138.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	447844.52	2200143.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	447848.91	2200146.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	447925.54	2200155.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют

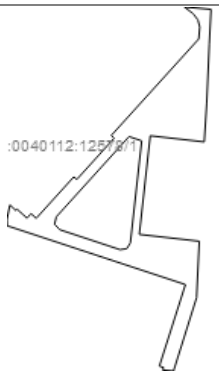
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:21:0040112:12578/1**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	7745	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, ZoneToGKN_bcebe194-635f-4613-af56-c37d27e86507.zip № PVD-0145/2020-12718-1 от 08.10.2020, срок действия: 26.10.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
14	447997.8	2200205.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	447954.25	2200203.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	447924.77	2200201.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	447929.38	2200161.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	447855.28	2200153.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	447850.16	2200198.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	447807.69	2200196.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	447755.34	2200171.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	447756.35	2200168.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	447817.6	2200187.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	447873.2	2200060.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	447874.15	2200061.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	447867.49	2200069.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	447870.88	2200072.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	447867.37	2200075.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	447898.53	2200104.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	447896.53	2200106.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	447927.57	2200134.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	447929.56	2200132.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	448002.13	2200197.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	448011.14	2200198.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	448016.37	2200197.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	448021.1	2200193.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	447928.77	2200145.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	447868.53	2200091.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	447862.98	2200089.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	447858.81	2200093.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	447843.86	2200138.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	447844.52	2200143.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	447848.91	2200146.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	447925.54	2200155.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	448024.33	2200207.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	447752.69	2200178.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.08.2021 № 99/2021/413542076			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12578**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
106	447753.4	2200170.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	447861.78	2200054.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	447866.52	2200054.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	447877.38	2200056.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	448026.11	2200186.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

План этажа (части этажа)

Антресоль №1 этажа 1

Условные обозначения

лестница

сантехническое оборудование

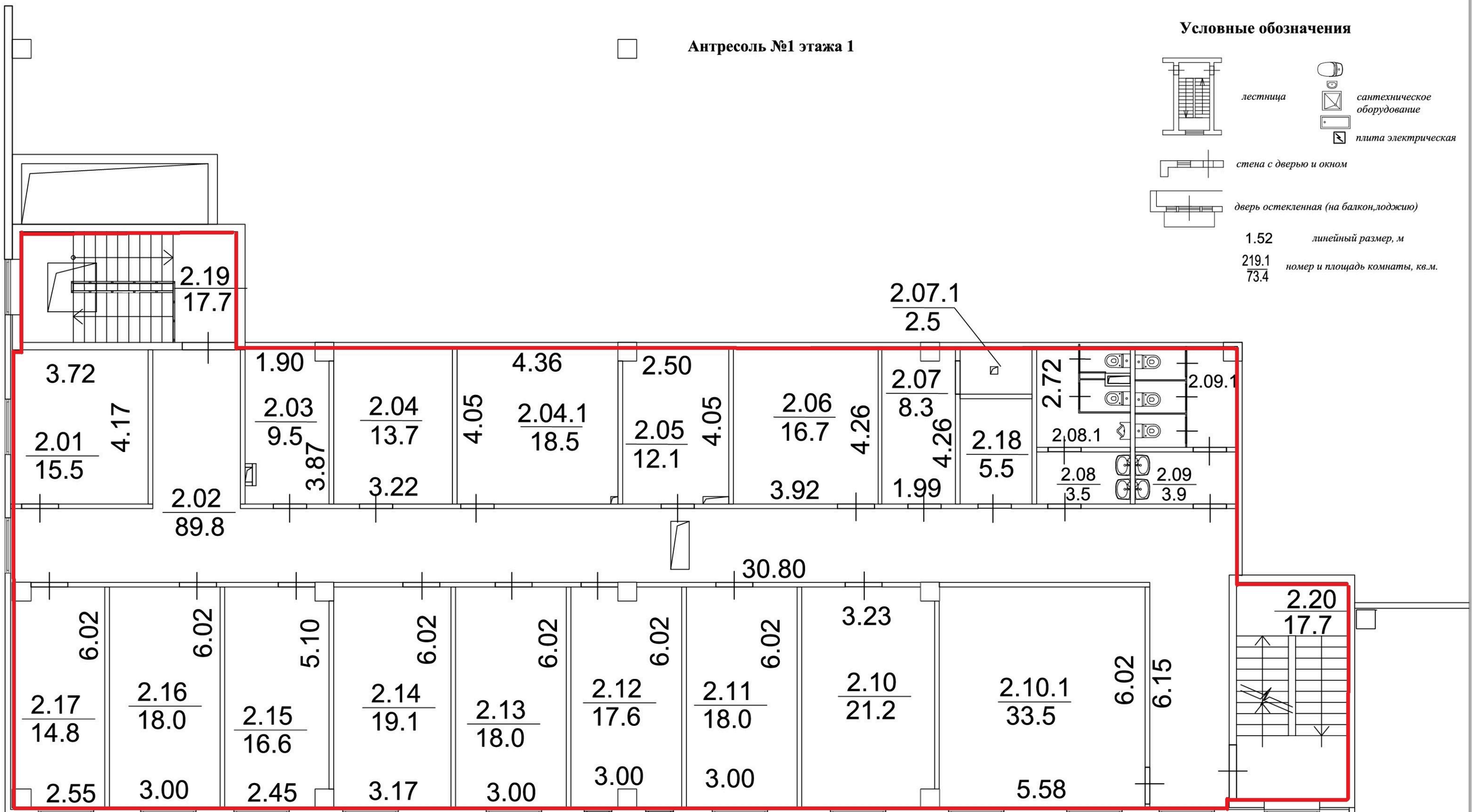
плита электрическая

стена с дверью и окном

дверь остекленная (на балкон,лоджию)

1.52 — линейный размер, м

219.1 / 73.4 — номер и площадь комнаты, кв.м.



Масштаб 1:100

Формат А3

МИНФИН РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
(РОСИМУЩЕСТВО)

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(ТУ РОСИМУЩЕСТВА
В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

ул. Гиляровского, д.31, стр. 1
г. Москва, 129090
тел.: 8 (495) 276-22-40
e-mail: tu50@rosim.ru www.tu50.rosim.ru

20.03.2020 50-АН-11/3164

№

ООО «АртСтрой»

ул. Старо-Нагорная, дом.20, пом.2,
г. Видное, Ленинский район,
Московская область, 142703

О рассмотрении обращения

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области направляет в Ваш адрес подписанные договоры аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 5:21:0040112:12581, 50:21:004112:12577, 50:21:0040112:12578.

После государственной регистрации договоров аренды просим в трёхдневный срок вернуть один экземпляр с отметкой о государственной регистрации в Территориальное управление.

Приложение:

- Договоры аренды в 12 экз.;
- Копия распоряжения от 17.03.2020 № 198-Р;
- Копия распоряжения от 17.03.2020 № 199-Р;
- Копия распоряжения от 17.03.2020 № 201-Р.

Заместитель руководителя

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Территориального управления Росимущества в Московской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F980E911D5DE8992787A
Кому выдан: Нерябов Александр Федорович
Действителен: с 24.09.2019 до 24.09.2020

А.Ф. Нерябов

3556502

МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ТУ РОСИМУЩЕСТВА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

РАСПОРЯЖЕНИЕ

Москва

от «17» марта 2020 г. № 201-р

О предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 50:21:0040112:12577

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Положением о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденным приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 № 66 «О реорганизации Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области», на основании обращения Общества с ограниченной ответственностью «АртСтрой» от 31.01.2020 г. № 2564 (далее – Арендатор):

1. Предоставить Обществу с ограниченной ответственностью «АртСтрой» (ОГРН 1077759058838), Обществу с ограниченной ответственностью «Лента» (ОГРН 1037832048605) в аренду сроком на 49 лет земельный участок:

- кадастровый номер – 50:21:0040112:12577;

КОПИЯ ВЕРНА
Отдел делопроизводства и материально-технического обеспечения

- площадь – 26 820 кв. м;

- категория земель - земли населенных пунктов;

- вид разрешенного использования – многофункциональный торгово-административный комплекс;

- адрес - РФ, Московская область, Ленинский район, г. Видное, городское поселение Видное.

2. Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее – Территориальное управление):

- в недельный срок подготовить и направить Арендатору проект договора аренды Участка;

- обеспечить внесение изменений в реестр федерального имущества в соответствии с Положением об учете федерального имущества, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества».

3. Арендатору обеспечить государственную регистрацию договора аренды Участка в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и в трехдневный срок после регистрации представить в Территориальное управление один экземпляр договора с отметкой о регистрации прав.

И.О. руководителя Е.С. Порублева

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
№ 50-11/28

г. Москва «17» 03 2020г.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице И.О. руководителя Порублевой Елены Сергеевны, действующей на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 № 66 «О реорганизации Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом» и приказа Росимущества от 10.03.2020 № 158л, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой» (далее – ООО «АртСтрой») ИНН 7726574417, КПП 500301001, ОГРН 1077759058838, 142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Старо-Нагорная, д.20, пом. 2, в лице Генерального директора Соколова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор 1»**,

Общество с ограниченной ответственностью «Лента» (далее – ООО «Лента»), ИНН 7814148471, КПП 997350001, ОГРН 1037832048605, 197374, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д.112, литера Б, в лице Управляющего директора Матузовой Марии Петровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор 2»**,

в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области от «17» 03 2020 г. № 2017 «О предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 50:21:0040112:12577» а совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендаторы принять в аренду со множественностью лиц на стороне Арендатора земельный участок (далее - Участок) со следующими характеристиками:

кадастровый номер – 50:21:0040112:12577;

площадь – 26 820 кв. м;

категория земель - земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования – многофункциональный торгово-административный комплекс;

адрес - РФ, Московская область, Ленинский район, г. Видное, городское поселение Видное.

Участок является собственностью Российской Федерации, о чем в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) внесена запись регистрации № 50:21:0040112:12577 – 50/001/2019-1 от 17.12.2019 г.

1.2. Стороны устанавливают следующие размеры долей в праве аренды:
ООО «АртСтрой» - 38,02%,
ООО «Лента» - 61,98 %.

2. Дополнительные сведения об Участке

2.1. На Участке расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся у Арендаторов на праве собственности:
- 50:21:040112:8921 – помещение в собственности ООО «АртСтрой»,
- 50:21:040112:8922 – помещение в долевой собственности ООО «АртСтрой» и ООО «Лента»
- 50:21:040112:8923 – помещение в собственности ООО «Лента».

Указанные помещения являются частями здания с кадастровым номером 50:21:040112:8677.

3. Срок Договора

3.1. Договор заключается сроком на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу с момента его заключения (с даты подписания акта приема-передачи Участка).

3.2. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав.

3.3. Условия Договора распространяются на отношения Сторон с момента его государственной регистрации, если Договором не установлено иное.

4. Порядок передачи Участка Арендатору и возврата Участка Арендодателю

4.1. Передача Участка в аренду Арендатору осуществляется Арендодателем в месте нахождения Участка и оформляется актом приема-передачи, подписываемым обеими Сторонами.

4.2. До дня подписания Сторонами акта приема-передачи (возврата) Участка Арендатор должен:

- совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (в случае наличия таковой) по настоящему Договору.

- в случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке в соглашение о досрочном расторжении настоящего

Договора в обязательном порядке должно быть внесено обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

4.3. Акт приема-передачи составляется и подписывается Сторонами в 3 (трех) экземплярах и после его подписания Сторонами приобщается к каждому экземпляру соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

5. Размер и условия внесения арендной платы

5.1. Арендная плата по Договору за Участок составляет 10 667 488 (Десять миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч четыреста восемьдесят восемь) рублей в год и 5 333 744 (пять миллионов триста тридцать три тысячи семьсот сорок четыре) рубля в полугодие.

Размер арендной платы определен ООО «Западно-Сибирский консалтинговый центр» (ООО «ЗСКЦ»), от 19.02.2020 № 101/07 об оценке ежегодного размера арендной платы за земельный участок.

5.1.1. Арендная плата по Договору для каждого из Арендатора составляет согласно п. 1.2. Договора:

ООО «АртСтрой» - 38,02%, что составляет **4 055 778** (четыре миллиона пятьдесят пять тысяч семьсот семьдесят восемь) рублей **94** копейки в год и **2 027 889** (Два миллиона двадцать семь тысяч восемьсот восемьдесят девять) рублей **47** копеек в полугодие.

ООО «Лента» - 61,98 %, что составляет **6 611 709** (шесть миллионов шестьсот одиннадцать тысяч семьсот девять) рублей **06** копеек в год и **3 305 854** (Три миллиона триста пять тысяч восемьсот пятьдесят четыре) рубля **53** копейки в полугодие.

5.2. Первый платеж производится Арендатором до 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем заключения Договора. Он состоит из арендной платы, исчисленной со дня заключения Договора по последнее число календарного полугодия, в котором заключен Договор, т.е. по 30 июня или 31 декабря соответственно, если иное не предусмотрено разделом 10 «Особые условия договора».

Второй и последующие платежи исчисляются за каждое календарное полугодие и перечисляются Арендодателю до 20 (двадцатого) числа первого месяца календарного полугодия.

5.3. Арендная плата по Договору перечисляется Арендатором с указанием вида платежа – «Арендная плата по договору аренды земельного участка от «17» 03 2020 № 50-11/28», а также периода, за который она уплачивается и перечисляется на следующие банковские реквизиты Арендодателя:

- получатель: УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области л/сч: 04481А18500);
- наименование банка: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО Г. МОСКВА 35;
- р/с: 40101810845250010102;

- ИНН: 7716642273;
- КПП: 770201001;
- БИК: 044525000;
- ОКТМО: 46000000;
- КБК: 16711105021016000120.

5.4. Размер арендной платы изменяется в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 (шесть) месяцев до перерасчета арендной платы.

5.5. Изменение размера арендной платы осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке путем направления уведомления Арендатору (далее – уведомление об изменении арендной платы) по адресу, указанному в Договоре, или письменном уведомлении Арендатора об изменении адреса, направленном Арендодателю в соответствии с п. 6.4.9 Договора.

Размер арендной платы может быть изменен Территориальным управлением Росимущества в Московской области в бесспорном и одностороннем порядке на основании Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

5.6. Размер арендной платы считается измененным со дня, указанного а уведомлении об изменении арендной платы.

5.7. Плановая сверка расчетов производится каждое полугодие на основании Акта сверки, предоставляемого Арендатором Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней с момента внесения очередного платежа согласно условиям Договора.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. С момента заключения Договора, беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором использования Участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования, предварительно уведомив об этом Арендатора письменно за 2 (два) календарных дня.

6.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и (или) использованием, не отвечающим виду(ам) разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования Участка, приводящих к его порче.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6.1.4. Устанавливать в соответствии с законодательством Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации ограниченный режим использования Участка (или его частей).

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.2.2. Письменно в 10-дневный срок уведомлять Арендатора об изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы и юридического адреса.

6.2.3. Передать Участок Арендатору по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания Договора Сторонами в порядке, установленном п. 4.1 Договора.

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом(ами) разрешенного использования, в случае необходимости производить ремонт транспортной и инженерной инфраструктуры Участка.

6.4.3. Своевременно выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемыми Договором и последующими изменениями и (или) дополнениями к нему.

6.4.4. С момента заключения Договора, обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного надзора (контроля) доступ на Участок для проведения его осмотра и проверок.

6.4.5. В течение 1 (одного) месяца после подписания Договора или изменений к нему, произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем такую регистрацию, за свой счет.

6.4.6. Предоставить Арендодателю в 3-дневный срок после государственной регистрации Договора один экземпляр Договора с отметкой о регистрации.

6.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия Договора, в том числе в случае досрочного освобождения и расторжения Договора.

6.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и на прилегающих к нему территориях.

6.4.9. Письменно в 10-дневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своих банковских реквизитов и юридического адреса. При не уведомлении Арендодателя о таких изменениях Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, возникших в результате отсутствия такого уведомления.

6.4.10. Возмещать убытки, причиненные в результате хозяйственной деятельности Арендатора, вызвавшие ухудшение качества и состояния Участка.

6.4.11. Соблюдать условия ограниченного пользования земельным участком (сервитут), при установлении его Арендодателем.

6.4.12. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы об авариях или ином событии, нанесшем (грозящим

нанести) Участку и близлежащим участкам, умерь и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба (угрозы нанесения ущерба) и дальнейшего разрушения или повреждения.

8.4.13. При возведении строительных на Участке объектов недвижимого имущества третьими лицами без разрешительной на то документации немедленно сообщать Арендодателю об этих нарушениях.

8.4.14. Передать Участок Арендодателю в надлежащем состоянии по акту приема передачи в течение 3 (трех) календарных дней с момента прекращения срока действия Договора либо его расторжения.

8.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность Сторон

9.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Договором.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по внесению арендной платы он уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % от годового размера арендной платы за каждый день просрочки по реквизитам, указанным в Договоре или в уведомлении об изменении банковских реквизитов Арендодателя.

9.3. В случае невозвращения или несвоевременного возвращения Участка Арендодателю при прекращении или расторжении Договора Арендодатель вправе требовать уплаты неустойки в размере 0,1 % от годового размера арендной платы, за каждый день просрочки передачи Участка.

9.4. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательства в натуре.

9.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из Договора, виновная сторона обязана возместить причиненные другой Стороне убытки.

8. Изменение, прекращение и расторжение Договора

8.1. Все изменения и дополнения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случаев, предусмотренных пунктами 5.5, 6.2.2, 6.4.9 Договора.

8.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любое время по соглашению Сторон и по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.

8.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом:

8.3.1. при использовании Арендатором Участка в целях, не предусмотренных Договором, и (или) с нарушением вида(ов) разрешенного использования;

8.3.2. при неиспользовании Арендатором Участка в течение 6 (шести) месяцев подряд;

8.3.3. при невнесении арендной платы более 2 двух раз подряд.

9. Рассмотрение и урегулирование споров

9.1. Споры, возникающие в ходе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров.

9.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, в соответствии со ст. 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области (договорная подсудность).

10. Особые условия договора

10.1. Договор составлен на 14 (четырнадцать) листах в **4 (четырех)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, **четвертый** экземпляр передается в орган, осуществляющий регистрацию прав.

10.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащие исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием непреодолимой силы.

Обстоятельства непреодолимой силы включают, в частности, такие случаи, как пожар, землетрясение, наводнение и аналогичные стихийные бедствия, а также чрезвычайные ситуации.

В случае наступления указанных обстоятельств, исполнение обязательств по настоящему Договору откладывается на срок этих обстоятельств.

10.3. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения к нему:

- акт приема-передачи Участка;
- выписка из ЕГРН на Участок.

11. Реквизиты сторон

Арендодатель:
Территориальное управление Федерального агентства
по управлению государственным имуществом в Московской области

Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Гиляровского, дом 31, строение 1

Банковские реквизиты:
Получатель:
УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области л/сч: 04481А18500)
Наименование банка:
ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО Г. МОСКВА 35
р/с: 40101810845250010102
ИНН: 7716642273
КПП: 770201001
БИК: 044525000

ОКТМО: 46000000;
КБК: 16711105021016000120.

И.О. руководителя Территориального управления Федерального агентства
по управлению государственным имуществом в Московской области

Е.С. Порублева

Арендатор 1:
ООО «АртСтрой»
Юридический адрес:
142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Старо-Нагорная, д.20, пом. 2
ОГРН 1077759058838, ИНН 7726574417, КПП 500301001

Банковские реквизиты:
Наименование банка:
ПАО Сбербанк
р/с 40702810738000243301
К/с 30101810400000000225 в ГУ БАНКА России по ЦФО
ИНН 7707083893
ОГРН 1027700132195
КПП 775003035
ОКПО 57972160
БИК 044525225

Генеральный директор А.А. Соколов _____

Арендатор 2:
ООО «Лента»
197374 г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, лит. Б
ИНН 7814148471, КПП 997350001 ОГРН 1037832048605
р/сч 40702810539000004574
к/сч 30101810200000000704
БИК 044030704
В Филиале ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт- Петербурге
тел.: +7(812) 380-61-31
факс.: +7(812) 380-61-35
e-mail: : info@lenta.com

Управляющий директор М.П. Матузова _____

Приложение № 1 к Договору
аренды земельного участка
от «17» 03 2020 г.

АКТ
приема-передачи земельного участка

Московская область «17» 03 2020 г.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице И.О. руководителя Порублевой Елены Сергеевны, действующей на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 № 66 «О реорганизации Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом» и приказа Росимущества от 10.03.2020 № 158л, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой» (далее – ООО «АртСтрой») ИНН 7726574417, КПП 500301001, ОГРН 1077759058838, 142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Старо-Нагорная, д.20, пом. 2 в лице Генерального директора Соколова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор 1**»,

Общество с ограниченной ответственностью «Лента» (далее – ООО «Лента»), ИНН 7814148471, КПП 997350001, ОГРН 1037832048605, 197374, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д.112, литера Б, в лице Управляющего директора Матузовой Марии Петровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор 2**»,

а совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий акт (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель фактически передал, а Арендаторы приняли в аренду в указанных в Договоре долях земельный участок:

кадастровый номер – 50:21:0040112:12577;

площадь – 26 820 кв. м;

категория земель - земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования – многофункциональный торгово-административный комплекс;

адрес - РФ, Московская область, Ленинский район, г. Видное, городское поселение Видное.

2. Настоящий акт составлен в **4 (четырех)** экземплярах, по одному для каждой из Сторон, **четвертый** экземпляр передается в орган, осуществляющий регистрацию прав.

3. Подписи сторон:

Арендодатель:
И.О. руководителя
Территориального управления
Федерального агентства по управлению государственным имуществом
в Московской области

Е.С. Порублева _____

Арендатор 1
Генеральный директор ООО «АртСтрой»

А.А. Соколов _____

Арендатор 2
Управляющий директор ООО «Лента»

М.П. Матузова _____

КОПИЯ ВЕРНА

(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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
24.12.2019			
Кадастровый номер:		50:21:0040112:12577	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, г. Видное, городское поселение Видное
Площадь:	26820 +/- 57кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0040112:8877
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	многофункциональный торгово-административный комплекс
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:21:0040112:12578.
Получатель выписки:	Российская Федерация

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Носков Е. Е.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.12.2019			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:12577**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:21:0040112:12577-50/001/2019-1 от 17.12.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Статья 3.1 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 №137-ФЗ; Постановление Главы Администрации Ленинского района Московской области от 02.11.1995 №3153
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		17.12.2019
	номер государственной регистрации:		50:21:0040112:12577-50/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		на 49 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 04.10.2007 №104/07, дата регистрации 20.12.2007, №50-50-21/050/2007-225; Договор от 05.02.2008 №02, дата регистрации 14.04.2008, №50-50-21/003/2008-142
4.1.2.	вид:		Ипотека, право аренды земельного участка
	дата государственной регистрации:		17.12.2019
	номер государственной регистрации:		50:21:0040112:12577-50/001/2019-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 06.04.2018 по 31.03.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки от 28.03.2018 №4419/11-1

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Носков Е. Е.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

М.П.

290

Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.12.2019			
Кадастровый номер:		50:21:0040112:12577	

	4.1.3.	вид:	Ипотека, право аренды земельного участка
		дата государственной регистрации:	17.12.2019
		номер государственной регистрации:	50:21:0040112:12577-50/001/2019-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.04.2018 по 24.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 28.03.2018 №4398/И-1
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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Носкова Е. Е.
(должность уполномоченного должностного лица)		(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

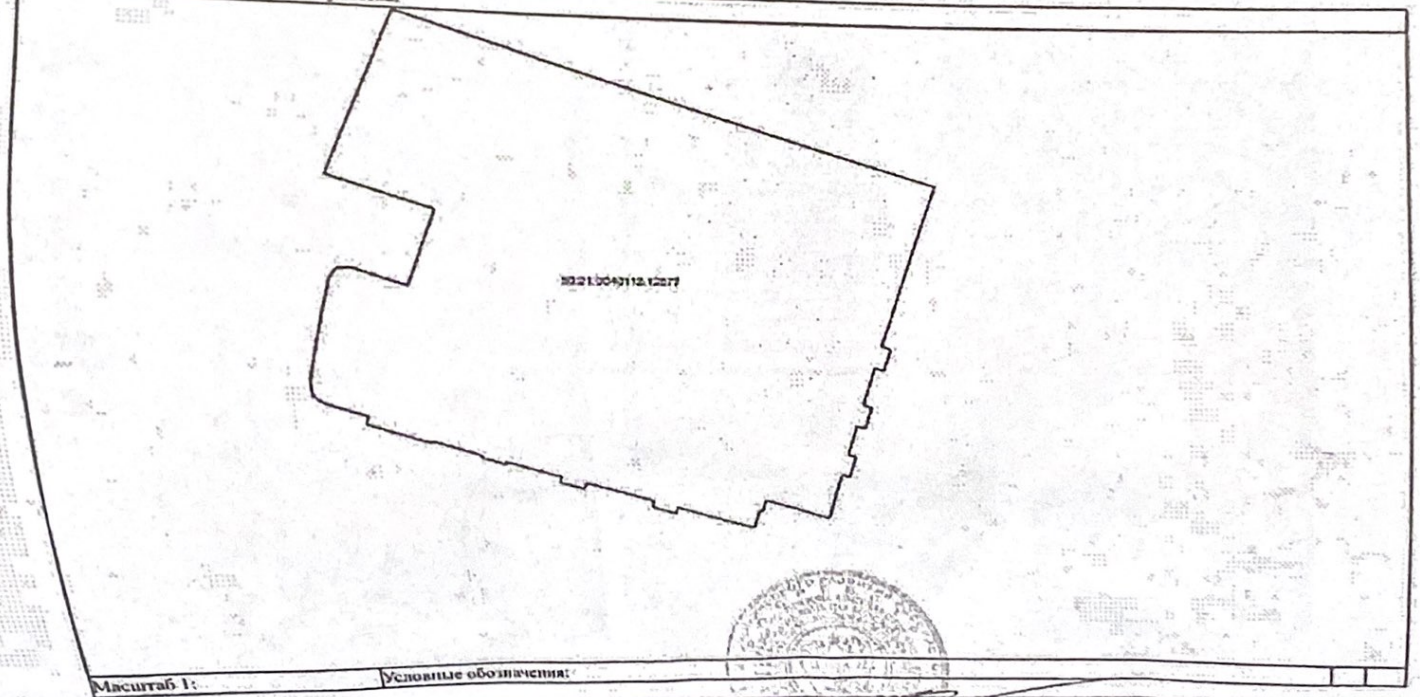
Земельный участок

Описание местоположения земельного участка

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.12.2019			
Кадастровый номер:		50:21:0040112:12577	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Носков Е. Е.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего ведение государственного кадастра недвижимости)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Всего прошито и пронумеровано

14 (четырнадцать) лист 86

Старший специалист 2 разряда

_____ Пашаев Т.Б.

«13» 03 2020 г.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Отдел делопроизводства и материально-технического обеспечения

355 6809

Камаев И.П.
Старший следователь 2 отдела

МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ТУ РОСИМУЩЕСТВА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

Отдел делопроизводства и материально-технического обеспечения

КОПИЯ ВЕРНА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

Москва

от «17» марта 2020 г. № 199-Р

О предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 50:21:0040112:12578

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Положением о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденным приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 № 66 «О реорганизации Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области», на основании обращения Общества с ограниченной ответственностью «АртСтрой» от 31.01.2020 г. № 2560 (далее – Арендатор):

1. Предоставить Обществу с ограниченной ответственностью «АртСтрой» (ОГРН 1077759058838), Обществу с ограниченной ответственностью «Лента» (ОГРН 1037832048605), и Обществу с ограниченной ответственностью «Шоколадный дождь» (ОГРН 1107746624413) в аренду сроком на 49 лет земельный участок:

КОПИЯ ВЕРНА

- кадастровый номер – 50:21:0040112:12578;

- площадь – 22 316 кв. м;

- категория земель - земли населенных пунктов;

- вид разрешенного использования – многофункциональный торгово-административный комплекс;

- адрес - РФ, Московская область, Ленинский район, г. Видное, городское поселение Видное.

2. Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее – Территориальное управление):

- в недельный срок подготовить и направить Арендаторам проект договора аренды Участка;

- обеспечить внесение изменений в реестр федерального имущества в соответствии с Положением об учете федерального имущества, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества».

3. Арендаторам обеспечить государственную регистрацию договора аренды Участка в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и в трехдневный срок после регистрации представить в Территориальное управление один экземпляр договора с отметкой о регистрации прав.

И.О. руководителя Е.С. Порублева

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
№ 50-11/26

г. Москва «17» 03 2020 г.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице И.О. руководителя Порублевой Елены Сергеевны, действующей на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 № 66 «О реорганизации Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом» и приказа Росимущества от 10.03.2020 № 158л, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой» (далее – ООО «АртСтрой») ИНН 7726574417, КПП 500301001, ОГРН 1077759058838, 142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Старо-Нагорная, д.20, пом. 2, в лице Генерального директора Соколова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор 1»**,

Общество с ограниченной ответственностью «Лента» (далее – ООО «Лента»), ИНН 7814148471, КПП 997350001, ОГРН 1037832048605, 197374, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д.112, литера Б, в лице Управляющего директора Матузовой Марии Петровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор 2»**,

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь» (далее - ООО «Шоколадный дождь») место нахождения по адресу: 107023, г. Москва, пер. Медовый, д. 5, стр.1, этаж тех.2, ком. 11, зарегистрировано под основным государственным регистрационным номером 1107746624413, ИНН 7719756991, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Представителя управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный дождь» - Генерального директора ООО «БРИКСТОН» Митюшина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава и договора № 2, передачи полномочий исполнительного органа ООО «Шоколадный Дождь», именуемое в дальнейшем **«Арендатор 3»**,

в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области от «17» 03 2020 г. № 197-Р «О

предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером – 50:21:0040112:12578» а совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендаторы принять в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора земельный участок (далее - Участок) со следующими характеристиками:

кадастровый номер – 50:21:0040112:12578;

площадь – 22 316 кв. м;

категория земель - земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования – многофункциональный торгово-административный комплекс;

адрес - РФ, Московская область, Ленинский район, г. Видное, городское поселение Видное.

Участок является собственностью Российской Федерации, о чем в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) внесена запись регистрации № 50:21:0040112:12578 – 50/001/2019-1 от 17.12.2019 г.

1.2. Стороны устанавливают следующие размеры долей в праве аренды:
ООО «АртСтрой» - 59,72%,
ООО «Лента» - 39,96 %,
ООО «Шоколадный дождь» - 0,32%.

2. Дополнительные сведения об Участке

2.1. На Участке расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся у Арендаторов на праве долевой собственности:

- 50:21:0040112:8890 - котельная
- 50:21:0040112:8873 - очистительные сооружения хозяйственно-бытовых стоков
- 50:21:0040112:8874 - очистительные сооружения ливневых стоков
- 50:21:0040112:8875 - РТП
- 50:21:0040112:8876 - ТП
- 50:21:0040112:8878 - ВЗУ
- 50:21:0040112:8879 - Пожарный резервуар

3. Срок Договора

3.1. Договор заключается сроком на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу с момента его заключения (с даты подписания акта приема-передачи Участка).

3.2. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав.

3.3. Условия Договора распространяются на отношения Сторон с момента его государственной регистрации, если Договором не установлено иное.

4. Порядок передачи Участка Арендатору и возврата Участка Арендодателю

4.1. Передача Участка в аренду Арендатору осуществляется Арендодателем в месте нахождения Участка и оформляется актом приема-передачи, подписываемым обеими Сторонами.

4.2. До дня подписания Сторонами акта приема-передачи (возврата) Участка Арендатор должен:

- совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (в случае наличия таковой) по настоящему Договору.

- в случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке в соглашение о досрочном расторжении настоящего Договора в обязательном порядке должно быть внесено обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

4.3. Акт приема-передачи составляется и подписывается Сторонами в 3 (трех) экземплярах и после его подписания Сторонами приобщается к каждому экземпляру соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

5. Размер и условия внесения арендной платы

5.1. Арендная плата по Договору за Участок составляет **8 876 050** (Восемь миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч пятьдесят) рублей в год и **4 438 025** (Четыре миллиона четыреста тридцать восемь тысяч двадцать пять) рублей в полугодие.

Размер арендной платы определен Общества с ограниченной ответственностью «Западно-Сибирский консалтинговый центр» (ООО «ЗСКЦ»), от 19.02.2020 № 101/09 об оценке ежегодного размера арендной платы за земельный участок.

5.1.1. Арендная плата по Договору для каждого из Арендатора составляет согласно п. 1.2. Договора:

ООО «АртСтрой» - 59,72%, что составляет **5 300 777 (**пять миллионов триста тысяч семьсот семьдесят семь) рублей **0,6** копеек в год и **2 650 388** (Два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч триста восемьдесят восемь) рублей **53** копеек в полугодие.

ООО «Лента» - 39,96 %, что составляет **3 546 869** (Три миллиона пятисот сорок шесть тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей **58** копеек в год и **1 773 434** (Один миллион семьсот семьдесят три тысячи четыреста тридцать четыре) рубля **79** копейки в полугодие.

ООО «Шоколадный дождь» - 0,32%, что составляет **28 403** (двадцать восемь тысяч четыреста три) рублей **36** копеек в год и **14 201** (Четырнадцать тысяч двести один) рубль **68** копеек в полугодие..

5.2. Первый платеж производится Арендатором до 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем заключения Договора. Он состоит из арендной платы, исчисленной со дня заключения Договора по последнее число календарного полугодия, в котором заключен Договор, т.е. по 30 июня или 31 декабря соответственно, если иное не предусмотрено разделом 10 «Особые условия договора».

Второй и последующие платежи исчисляются за каждое календарное полугодие и перечисляются Арендодателю до 20 (двадцатого) числа первого месяца календарного полугодия.

5.3. Арендная плата по Договору перечисляется Арендатором с указанием вида платежа – «Арендная плата по договору аренды земельного участка от «17» 03 2020 № 50-11/26», а также периода, за который она уплачивается и перечисляется на следующие банковские реквизиты Арендодателя:

- получатель: УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области л/сч: 04481А18500);
- наименование банка: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО Г. МОСКВА 35;
- р/с: 40101810845250010102;
- ИНН: 7716642273;
- КПП: 770201001;
- БИК: 044525000;
- ОКТМО: 46000000;
- КБК: 16711105021016000120.

5.4. Размер арендной платы изменяется в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 (шесть) месяцев до перерасчета арендной платы.

5.5. Изменение размера арендной платы осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке путем направления уведомления Арендатору (далее – уведомление об изменении арендной платы) по адресу, указанному в Договоре, или письменном уведомлении Арендатора об изменении адреса, направленном Арендодателю в соответствии с п. 6.4.9 Договора.

Размер арендной платы может быть изменен Территориальным управлением Росимущества в Московской области в бесспорном и одностороннем порядке на основании Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

5.6. Размер арендной платы считается измененным со дня, указанного а уведомлении об изменении арендной платы.

5.7. Плановая сверка расчетов производится каждое полугодие на основании Акта сверки, предоставляемого Арендатором Арендодателю в

течение 10 (десяти) календарных дней с момента внесения очередного платежа согласно условиям Договора.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. С момента заключения Договора, беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором использования Участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования, предварительно уведомив об этом Арендатора письменно за 2 (два) календарных дня.

6.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и (или) использованием, не отвечающим виду(ам) разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования Участка, приводящих к его порче.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6.1.4. Устанавливать в соответствии с законодательством Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации ограниченный режим использования Участка (или его частей).

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.2.2. Письменно в 10-дневный срок уведомлять Арендатора об изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы и юридического адреса.

6.2.3. Передать Участок Арендатору по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания Договора Сторонами в порядке, установленном п. 4.1 Договора.

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом(ами) разрешенного использования, в случае необходимости производить ремонт транспортной и инженерной инфраструктуры Участка.

6.4.3. Своевременно выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемыми Договором и последующими изменениями и (или) дополнениями к нему.

6.4.4. С момента заключения Договора, обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного надзора (контроля) доступ на Участок для проведения его осмотра и проверок.

6.4.5. В течение 1 (одного) месяца после подписания Договора или изменений к нему, произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем такую регистрацию, за свой счет.

6.4.6. Предоставить Арендодателю в 3-дневный срок после государственной регистрации Договора один экземпляр Договора с отметкой о регистрации.

6.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия Договора, в том числе в случае досрочного освобождения и расторжения Договора.

6.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и на прилегающих к нему территориях.

6.4.9. Письменно в 10-дневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своих банковских реквизитов и юридического адреса. При не уведомлении Арендодателя о таких изменениях Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, возникших в результате отсутствия такого уведомления.

6.4.10. Возмещать убытки, причиненные в результате хозяйственной деятельности Арендатора, вызвавшие ухудшение качества и состояния Участка.

6.4.11. Соблюдать условия ограниченного пользования земельным участком (сервитут), при установлении его Арендодателем.

6.4.12. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы об авариях или ином событии, нанесшем (грозящим нанести) Участку и близлежащим участкам, ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба (угрозы нанесения ущерба) и дальнейшего разрушения или повреждения.

6.4.13. При возведении (строительстве) на Участке объектов недвижимого имущества третьими лицами без разрешительной на то документации немедленно сообщать Арендодателю об этом письменно.

6.4.14. Передать Участок Арендодателю в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента окончания срока действия Договора либо его расторжения.

6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

7. Ответственность Сторон

7.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по внесению арендной платы он уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % от годового размера арендной платы за каждый день просрочки по реквизитам, указанным в Договоре или в уведомлении об изменении банковских реквизитов Арендодателя.

7.3. В случае невозвращения или несвоевременного возвращения Участка Арендодателю при прекращении или расторжении Договора Арендодатель вправе требовать уплаты неустойки в размере 0,1 % от годового размера арендной платы, за каждый день просрочки передачи Участка.

7.4. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательства в натуре.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из Договора, виновная сторона обязана возместить причиненные другой Стороне убытки.

8. Изменение, прекращение и расторжение Договора

8.1. Все изменения и дополнения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случаев, предусмотренных пунктами 5.5, 6.2.2, 6.4.9 Договора.

8.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любое время по соглашению Сторон и по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.

8.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом:

8.3.1. при использовании Арендатором Участка в целях, не предусмотренных Договором, и (или) с нарушением вида(ов) разрешенного использования;

8.3.2. при неиспользовании Арендатором Участка в течение 6 (шести) месяцев подряд;

8.3.3. при невнесении арендной платы более 2 двух раз подряд.

9. Рассмотрение и урегулирование споров

9.1. Споры, возникающие в ходе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров.

9.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, в соответствии со ст. 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области (договорная подсудность).

10. Особые условия договора

10.1. Договор составлен на 15 (пятнадцать) листах в **5 (пяти)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, **пятый** экземпляр передается в орган, осуществляющий регистрацию прав.

10.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащие исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием непреодолимой силы.

Обстоятельства непреодолимой силы включают, в частности, такие случаи, как пожар, землетрясение, наводнение и аналогичные стихийные бедствия, а также чрезвычайные ситуации.

В случае наступления указанных обстоятельств, исполнение обязательств по настоящему Договору откладывается на срок этих обстоятельств.

10.3. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения к нему:

- акт приема-передачи Участка;
- выписка из ЕГРН на Участок.

11. Реквизиты сторон

Арендодатель:
Территориальное управление Федерального агентства
по управлению государственным имуществом в Московской области

Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Гиляровского, дом 31, строение 1

Банковские реквизиты:
Получатель:
УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области л/сч: 04481А18500)
Наименование банка:
ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО Г. МОСКВА 35
р/с: 40101810845250010102
ИНН: 7716642273
КПП: 770201001
БИК: 044525000
ОКТМО: 46000000;
КБК: 16711105021016000120.

И.О. руководителя Территориального управления Федерального агентства
по управлению государственным имуществом в Московской области

Е.С. Порублева

Арендатор 1:
ООО «АртСтрой»
Юридический адрес:
142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Старо-Нагорная, д.20, пом. 2
ОГРН 1077759058838, ИНН 7726574417, КПП 500301001

Банковские реквизиты:
Наименование банка:
ПАО Сбербанк
р/с 40702810738000243301
К/с 30101810400000000225 в ГУ БАНКА России по ЦФО
ИНН 7707083893
ОГРН 1027700132195
КПП 775003035
ОКПО 57972160
БИК 044525225

Генеральный директор А.А. Соколов

Арендатор 2:
ООО «Лента»
197374 г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, лит. Б
ИНН 7814148471, КПП 997350001, ОГРН 1037832048605

р/сч 40702810539000004574
к/сч 30101810200000000704
БИК 044030704
В Филиале ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт- Петербурге
тел.: +7(812) 380-61-31
факс.: +7(812) 380-61-35
e-mail: : info@lenta.com

Управляющий директор М.П. Матузова _____

Арендатор 3:
ООО «Шоколадный дождь»
Юридический адрес: 107023, г. Москва, переулок Медовый, д. 5, строение 1, этаж тех. 2, комната 11
ИНН 7719756991, КПП 771901001, ОГРН 1107746624413

Банковские реквизиты:
р/с 40702810622000025706
в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) г. Москва
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Представитель
Управляющей компании
ООО «ШОКОЛАДНЫЙ ДОЖДЬ»
И.М. Митюшин _____

Приложение № 1 к Договору
аренды земельного участка
от «17» 03 20__г.

АКТ
приема-передачи земельного участка

Московская область «17» 03 20__г.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице И.О. руководителя Порублевой Елены Сергеевны, действующей на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 № 66 «О реорганизации Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом» и приказа Росимущества от 10.03.2020 № 158л, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой» (далее – ООО «АртСтрой») ИНН 7726574417, КПП 500301001, ОГРН 1077759058838, 142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Старо-Нагорная, д.20, пом. 2 в лице Генерального директора **Соколова Алексея Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор 1»**,

Общество с ограниченной ответственностью «Лента» (далее – ООО «Лента»), ИНН 7814148471, КПП 997350001, ОГРН 1037832048605, 197374, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д.112, литера Б, в лице Управляющего директора **Матузовой Марии Петровны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор 2»**,

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь» (далее – ООО «Шоколадный дождь) место нахождения по адресу: 107023, г. Москва, пер. Медовый, д. 5, стр.1, этаж тех.2, ком. 11, зарегистрировано под основным государственным регистрационным номером 1107746624413, ИНН 7719756991, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Представителя управляющей компании Общества с ограниченной

СБЕРБАНК РОССИИ
Основан в 1841 году

ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ № 4398/И-1

город Москва Двадцать восьмое марта две тысячи восемнадцатого года

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем Залогодержатель, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991г. за регистрационным номером 1481, имеющий ОГРН 1027700132195, адрес: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, в лице директора Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости Московского банка ПАО Сбербанк Барга Германа Ивановича, действующего на основании Устава, Положения о филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Московском банке и Доверенности № МБ/1177-Д от 02.03.2017г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой», именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице представителя Бородина Валентина Владимировича, действующего по Доверенности б/н от «20» декабря 2017 г., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили Договор (именуемый далее «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности/ праве общей долевой собственности недвижимое имущество и право аренды на соответствующий земельный участок, занятый объектами недвижимости, указанные в Приложении №1 к Договору (именуемое далее «Предмет залога»).

1.2. Общая залоговая стоимость Предмета залога составляет **1 115 321 100,00 (Один миллиард сто пятнадцать миллионов триста двадцать одна тысяча сто) 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 «АртСтрой»,** (ИНН 7726574417, ОГРН 1077759058838, адрес: 142700 Московская область, Ленинский район, г. Видное, Клубный переулок, д. 7 корп.1, офис 8, именуемым далее «Должник», всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №4398 от «25» декабря 2017 г., в редакции дополнительного соглашения №1 от «27» декабря 2017 г., дополнительного соглашения №2 от «28» марта 2018 г., именуемому далее «Основной договор», заключенному между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником в г. Москве.

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. Сумма кредита (лимит кредитной линии): 750 000 000,00 (Семьсот пятьдесят миллионов) рублей.

Период действия лимита	**Сумма лимита**
с «25» декабря 2017 г. по «24» ноября 2018г.	750 000 000,00 (Семьсот пятьдесят миллионов) рублей

Выдача кредита производится по «24» ноября 2018г. (далее по тексту – Дата окончания периода доступности). В случае, если в Дату окончания периода доступности кредитная линия будет использована Должником не полностью, свободный остаток лимита кредитной линии закрывается.

2.3.2. Срок возврата кредита «24» декабря 2027 г.

2.3.3. Порядок погашения кредита:

Погашение кредита производится по следующему графику:

Дата погашения	**Размер платежа в процентах от размера ссудной задолженности на Дату окончания периода доступности**
«28» декабря 2018 г.	0,5 (Ноль целых пять десятых)
«28» марта 2019 г.	0,6 (Ноль целых шесть десятых)
«28» июня 2019 г.	0,7 (Ноль целых семь десятых)
«28» сентября 2019 г.	0,8 (Ноль целых восемь десятых)
«28» декабря 2019 г.	0,8 (Ноль целых восемь десятых)
«28» марта 2020 г.	0,9 (Ноль целых девять десятых)
«28» июня 2020 г.	0,8 (Ноль целых восемь десятых)
«28» сентября 2020 г.	0,7 (Ноль целых семь десятых)
«28» декабря 2020 г.	0,8 (Ноль целых восемь десятых)
«28» марта 2021 г.	0,8 (Ноль целых восемь десятых)
«28» июня 2021 г.	0,9 (Ноль целых девять десятых)
«28» сентября 2021 г.	0,9 (Ноль целых девять десятых)
«28» декабря 2021 г.	1 (Один)
«28» марта 2022 г.	1 (Один)
«28» июня 2022 г.	1,1 (Одна целая одна десятая)
«28» сентября 2022 г.	1,1 (Одна целая одна десятая)
«28» декабря 2022 г.	1,2 (Одна целая две десятых)
«28» марта 2023 г.	1,2 (Одна целая две десятых)
«28» июня 2023 г.	1,3 (Одна целая три десятых)
«28» сентября 2023 г.	1,4 (Одна целая четыре десятых)
«28» декабря 2023 г.	1,4 (Одна целая четыре десятых)
«28» марта 2024 г.	1,5 (Одна целая пять десятых)
«28» июня 2024 г.	1,5 (Одна целая пять десятых)
«28» сентября 2024 г.	1,6 (Одна целая шесть десятых)
«28» декабря 2024 г.	1,7 (Одна целая семь десятых)
«28» марта 2025 г.	1,8 (Одна целая восемь десятых)
«28» июня 2025 г.	1,8 (Одна целая восемь десятых)
«28» сентября 2025 г.	1,9 (Одна целая девять десятых)
«28» декабря 2025 г.	2 (Два)
«28» марта 2026 г.	2,1 (Две целых одна десятая)
«28» июня 2026 г.	2,2 (Две целых две десятых)
«28» сентября 2026 г.	2,2 (Две целых две десятых)
«28» декабря 2026 г.	2,3 (Две целых три десятых)
«28» марта 2027 г.	2,4 (Две целых четыре десятых)

«28» июня 2027 г.	2,5 (Две целых пять десятых)
«28» сентября 2027 г.	2,6 (Две целых шесть десятых)
«24» декабря 2027 г.	50 (Пятьдесят)

В случае погашения Должником кредита после Даты окончания периода доступности, но ранее дат, установленных настоящим пунктом, в соответствии с п. 6.2 Основного договора, суммы погашения кредита по вышеуказанному графику уменьшаются на погашенные ранее установленных настоящим пунктом дат суммы кредита, начиная с ближайшего к дате фактического погашения платежа по графику. Каждый последующий платеж по графику уменьшается на погашенные ранее установленных настоящим пунктом дат суммы кредита, превышающие сумму предыдущих платежей по графику.

Если дата погашения соответствующей суммы кредита приходится на нерабочий день, срок пользования соответствующей суммой кредитом(а) устанавливается по первый рабочий день (включая этот день), следующий за нерабочим днем, на который приходится дата погашения соответствующей суммы кредита.

2.3.4. Процентная ставка:

2.3.4.1. Должник уплачивает Кредитору проценты за пользование кредитом в валюте кредита по ставке **12 (Двенадцать)** процентов годовых.

2.3.4.2. В каждом из случаев (при наступлении каждого из обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), указанных в п.п. Основного договора: 7.1.7.11, 8.2.4, 8.2.8, 8.2.9, 10.1, 10.2, и/или обязательств, по которым Должнику предоставляется отсрочка выполнения в соответствии с п. 9.2 Основного договора, непредоставлении или несвоевременном предоставлении Кредитору скорректированного бизнес-плана использования Объекта с указанием фактических доходов и расходов по Объекту за период, прошедший с начала кредитования в соответствии 8.2.31, 8.2.34 Основного договора, (далее по тексту именуемых «Основания»), Кредитор вправе увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 (Один) процент годовых по каждому Основанию. При этом общий размер Дополнительной части процентной ставки при наступлении нескольких Оснований не может превышать 2 (Два) процента годовых.

Дополнительная часть процентной ставки устанавливается в соответствующем размере, начиная с 10 (Десятого) рабочего дня, следующего за датой доставки Должнику уведомления 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 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 Кредитором без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Должника.

Уплата Дополнительной части процентной ставки по кредиту производится Должником в даты, указанные в п. 4.2 Основного договора.

Установление Кредитором Дополнительной части процентной ставки не ограничивает Кредитора 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 счету (-ам) (включительно), и по дату полного погашения кредита (включительно).

Уплата процентов производится ежеквартально «28» числа каждого последнего месяца календарного квартала и в дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Основного

договора, или в дату полного погашения кредита, осуществленного ранее указанной в п. 6.1 Основного договора даты, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме и/или после Даты окончания периода доступности в сумме начисленных на указанную(ые) дату(ы) процентов (включительно).

В случае несвоевременного погашения кредита (просрочки) на сумму непогашенного в срок кредита проценты не начисляются начиная с даты, следующей за датой погашения кредита, установленной п. 6.1 Основного договора (включительно).

2.3.6. С Должника взимается **плата за резервирование** в размере 1 (Один) процент от лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1 Основного договора, что составляет 7 500 000,00 (Семь миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Плата за резервирование уплачивается Должником Кредитору единовременно до первой выдачи кредита, но не позднее «30» января 2018 г., в валюте кредита.

2.3.7. С Должника **взимается плата за пользование лимитом кредитной линии** в размере 2 (Два) процента годовых от свободного остатка лимита, рассчитанного в соответствии с п. 3.1 Основного договора.

Начисление платы производится за период с даты начала действия лимита, указанной в п. 1.1 Основного договора (не включая эту дату), по Дату окончания периода доступности или по дату полного погашения кредита, осуществленного ранее Даты окончания периода доступности, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме (включительно).

Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается Должником Кредитору в установленные условиями Основного договора даты уплаты процентов, в сумме начисленной на указанные даты (включительно) платы, в валюте кредита.

2.3.8. При погашении кредита (полностью или частично) ранее установленных(ой) п. 6.1 Основного договора дат(ы) Должник уплачивает Кредитору **плату за досрочный возврат кредита.**

Размер платы устанавливается в соответствии с таблицей:

Период, в который произведено досрочное погашение ссудной задолженности по кредиту (Кредитором получено письменное заявление Должника, при погашении в соответствии с п. 5.12 Основного договора)	**Размер платы за досрочный возврат кредита, процентов годовых от досрочно возвращаемой суммы кредита**
с «25» декабря 2017 по «24» декабря 2020	3 (Три)
с «25» декабря 2020 по «24»декабря 2022	2 (Два)
с «25»декабря 2022 по «24»декабря 2024	1 (Один)
с «25»декабря 2024 по «24»декабря 2027	0,5 (Ноль целых пять десятых)

Плата за досрочный возврат кредита рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Пдвк} = \sum_{t=1}^{n} (\text{СЗt}*\text{Tt}*\text{РП} / \text{Тгод}),$$

где:

Пдвк – сумма платы за досрочный возврат кредита;

t – порядковый номер Даты погашения кредита по графику в соответствии с п. 6.1 Основного договора (значение t изменяется от 1 до n, где n – последняя Дата погашения кредита по графику в соответствии с п. 6.1 Основного договора);

СЗt – сумма непогашенной ссудной задолженности на Дату погашения t, определяемая в соответствии с условиями п. 6.1 Основного договора, при этом:

- общая сумма значений СЗt принимается к расчету в размере, не превышающем досрочно возвращаемой суммы кредита,
- при отсутствии непогашенной ссудной задолженности на Дату погашения t в соответствии с условиями п. 6.1 Основного договора значение СЗt принимается равным нулю;

Tt – период, в календарных днях, с даты фактического погашения задолженности (не включая эту дату), а при погашении в соответствии с п. 5.12 Основного договора с даты

получения Кредитором письменного заявления Должника (не включая эту дату), по Дату погашения t, указанную в п. 6.1 Основного договора (включительно);

РП – размер платы за досрочный возврат кредита в процентах годовых от досрочно возвращаемой суммы кредита, определяемый в соответствии с условиями настоящего пункта Договора;

Тгод – фактическое количество календарных дней в году.

Плата за досрочный возврат кредита уплачивается Должником Кредитору одновременно с платежом по досрочному погашению ссудной задолженности по кредиту, 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, 8.2.8, 8.2.17, 8.2.31, 8.2.32, 8.2.33, 8.2.37 Основного договора;
- при поступлении средств страхового возмещения в погашение кредита в соответствии с условиями страхования переданного в залог имущества;
- в случае осуществления досрочного погашения сумм кредита, если период с даты фактического погашения (не включая эту дату), а при погашении в соответствии с п. 5.12 Основного договора с даты получения Кредитором письменного заявления Должника (не включая эту дату), по ближайшую к ней дату, указанную в п. 6.1 Основного договора (включительно), по которой имеется непогашенная ссудная задолженность по кредиту в соответствующем размере, не превышает 90 (Девяносто) календарных дней;
- в случае осуществления досрочного погашения сумм кредита за счет средств кредита, предоставленного Кредитором Должнику в течение срока действия Основного договора;

в случае направления Должником по решению Уполномоченных органов управления Должника на досрочное погашение основного долга по кредиту накопленной и нераспределенной чистой прибыли за истёкший год (далее - отчетный период).

Накопленная чистая прибыль за отчетный период, подлежащая распределению, определяется на основании данных бухгалтерской отчетности Должника (форма №2 «Отчет о финансовых результатах», строка «Чистая прибыль»), с учетом амортизации за год (определяется на основании данных бухгалтерского учета Должника), за вычетом всех погашений по кредитам Банка, действующим в отчетном периоде, и одобряется Уполномоченными органами управления Должника.

2.3.9. Неустойки по Основному договору:

2.3.9.1. При несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, Должник уплачивает Кредитору неустойку в размере процентной ставки, указанной в п. 4.1.1 Основного договора увеличенной в 1,5 (Одна целая пять десятых) 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.

2.3.9.2. В случае неуведомления или несвоевременного уведомления Кредитора об изменениях состава и полномочий должностных лиц, уполномоченных на заключение каких-либо сделок от имени Должника, оттиска печати (при наличии печати) и иных сведений, необходимых Кредитору для надлежащего выполнения им обязательств по Основному договору:

2.3.9.2.1. Кредитор не несет ответственности за последствия исполнения распоряжений Должника на перечисление кредита, подписанных неуполномоченными лицами.

2.3.9.2.2. Должник уплачивает Кредитору неустойку в размере 50 000,00 (Пятидесяти

тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.9.2.3. В случае нарушения условия, предусмотренного п. 14.5 Основного договора, Должник уплачивает Кредитору неустойку в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процентов от лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1 Основного договора. 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.

2.3.9.2.4. 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. 7.1.13 Основного договора уплачивает Кредитору неустойку в указанном в данной таблице размере.

Номер пункта Основного договора	**Размер неустойки**
7.1.7.7, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.7, 8.2.10, 8.2.11, 8.2.12, 8.2.13, 8.2.16, 8.2.17, 8.2.18, 8.2.17, 8.2.18, 8.2.19, 8.2.20, 8.2.21, 8.2.22, 8.2.23, 8.2.24, 8.2.25, 8.2.26, 8.2.29, 8.2.30, 8.2.32, 8.2.33, 8.2.35, 8.2.36, 8.2.37 8.2.38, 8.2.40	0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от остатка ссудной задолженности за каждый факт нарушения Должником обязательства
8.2.45, 8.2.46	50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый день просрочки исполнения Должником обязательства
8.2.41	100 000,00 (Сто тысяч) рублей за каждый факт нарушения Должником обязательства

Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (не включая дату доставки).

2.3.9.2.5. За каждый факт неисполнения Должником обязательства по предоставлению Кредитору документов на бумажном носителе, предусмотренного п. 14.3 Основного договора, Должник уплачивает Кредитору неустойку в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Должнику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (включая дату доставки).

2.3.10. Целевое назначение кредита:

- рефинансирование задолженности Должника перед Публичным акционерным обществом МДМ Банк (ОГРН 8147747052071) (18.11.2016 г. реорганизовано в Публичное акционерное общество «БИНБАНК» ОГРН 1025400001571) по Договору №56.Ф52-Д08/15.920 от 25.01.2016 г. (далее – «Рефинансируемый кредит») в сумме не более 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей;
- на деятельность, предусмотренную уставом Должника, в том числе на погашение займов перед третьими лицами;

2.3.11. Кредитор имеет право:

2.3.11.1. 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 Кредитором 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 Кредитором, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

Уведомление Должника об указанных изменениях Основного договора производится в порядке, предусмотренном Основного договора.

2.3.11.2. 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 Кредитором 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 Кредитором, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.

Уведомление Должника об указанных изменениях Основного договора производится в порядке, предусмотренном Основного договора.

2.2.3.11.3. 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 Основным договором, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.

Уведомление Должника об указанных изменениях Основного договора производится в порядке, предусмотренном Основного договора.

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 и лицом надлежаще управомоченным распоряжаться Предметом залога.
До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, в споре или под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц.
Предмет залога является предметом залога по Договору ипотеки №4419/И-1 от «28» марта 2018 г., заключенному между Залогодержателем и Залогодателем, (права залога по состоянию на «28» марта 2018 г. не зарегистрированы).

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 залога в пользу Залогодержателя не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора на сумму **не менее 1 049 711 100,00 (Один миллиард сорок девять миллионов семьсот одиннадцать тысяч сто) 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, 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 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 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, 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 Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

4.1.8. Передать Залогодержателю при подписании Договора нотариально заверенные копии документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Предмет залога и права Залогодателя долгосрочной аренды земельного(ых) участка.

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. 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.

4.1.14. Обеспечить перечисление денежных средств, причитающихся Залогодателю в качестве возмещения стоимости изъятого Предмета залога, на счет Залогодателя, открытый в Московском банке ПАО Сбербанк, в случае, если Залогодатель не исполнил предусмотренное Основным договором и Договором обязательство по замене Предмета залога либо погашению суммы, обеспеченной изъятым имуществом.

4.1.15. 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. 4.1.14. 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 соответствиями 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.

4.1.16. 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 обратить взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении 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.

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 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей 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 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента(ов) от общей залоговой стоимости Предмета залога, указанной в 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 Залогодержателю документов на бумажном носителе, предусмотренного п.п. 4.1.8 и 8.2 Договора, Залогодатель уплачивает в пользу Залогодержателя неустойку в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней, 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

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 действует до полного выполнения обязательств, взятых Должником по Основному договору.

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 посыльным 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 Залогодержателем персональных данных физических лиц, которые содержатся в предоставляемых Залогодержателю документах;
- 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;
- документов, исходящих от государственных (муниципальных) органов (справки, выписки, свидетельства и т.п.) или иных третьих лиц (за исключением справок 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, предоставляемых Залогодателем Залогодержателю;

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 в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Залогодержателя, Залогодателя и 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: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19
Почтовый адрес: 109544, г. Москва. Ул. Б. Андроньевская, д.6
ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537
Корреспондентский счет № 30101810400000000225, открыт в подразделении: ГУ БАНКА РОССИИ по ЦФО БИК 044525225
Телефон: (499) 500-00-05 Телефакс: +7 (499) 500-00-05

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: **Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой»**
Местонахождение: Московская область, г. Видное
Адрес: 142700 Московская область, Ленинский район, г. Видное, Клубный переулок, д. 7 корп.1, офис 8.
Почтовый адрес: 142700 Московская область, Ленинский район, г. Видное, Клубный переулок, д. 7 корп.1, офис 8.
ИНН 7726574417, ОГРН 1077759058838, КПП 500301001, ОКПО 00032537
Расчетный счет № 40702810238000161954, открыт в подразделении: Московский банк ПАО Сбербанк
Телефон: 8 (499) 500-00-05 Телефакс: +7 (499) 500-00-05

Подписи Сторон

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Директор
Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости Московского банка ПАО Сбербанк

_____ Г.И. Барг
М.П.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ
Представитель по доверенности
ООО «АртСтрой»

_____ В.В. Бородин
М.П.

Главный юрисконсульт
Отдела правового обеспечения
корпоративного бизнеса
Юридического управления
Московского банка ПАО Сбербанк

Кредитный инспектор
сектор оформления КОД
Отдела администрирования кредитов и оформления КОД
Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости
Московского банка ПАО Сбербанк
_____ Ю.В.Тимченко

Приложение №1 к Договору последующей ипотеки № 4398/И-1 от «28» марта 2018 г.

Номер п/п	Наименование	Кадастровый номер	Запись в едином государственном реестре недвижимости, подтверждающая право собственности/аренды/доли в праве	Орган, зарегистрировавший право собственности/аренды	Дата и номер Выписки из ЕГРН, полученной из ФГИС ЕГРН	Оценочная стоимость, руб.	Залоговый дисконт	Залоговая стоимость. руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № Этаж № 1, Антресоль № Антресоль № 1, Подвал № Подвал № 1, Подвал № Подвал № 2, № Кровля, общей площадь: 9 661,5 (Девять тысяч шестьсот шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, д. 20. пом. 2	50:21:0040112:8921	Собственность, № 50:21:0040112:8921-50/028/2017-2 от 15.12.2017 г.	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	№ 50-0-01-294/4106/2018-1871 от 21.03.2018 г.	1 342 000 000,00	40%	805 200 000,00
2	доля в праве 1441475/3791360 на нежилое помещение, , Этаж № Этаж №1, Подвал № Подвал №1, Подвал № Подвал №2, общей площадью 37 913,6 (Тридцать семь тысяч девятьсот тринадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенное по адресу: обл. Московская, р-н Ленинский, г. п. Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 20, пом. 3	50:21:0040112:8922	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8922-50/021/2018-6 от 06.03.2018	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	№ б/н от 06.03.2018 г.	210 410 000,00	10%	189 369 000,00
3	Право аренды земельного участка сроком на 49 (Сорок девять) лет, площадью общей площадью 70 000,00 (Семьдесят тысяч целых) +- 185 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование многофункциональный торгово–административный комплекс, кадастровый номер 50:21:0040112:497, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9	50:21:0040112:497	Аренда, Весь объект № 50-50-21/050/2007-225 от 14.04.2008 г. на срок: 49 лет	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	№ 50-0-1-294/4106/2018-1870 от 21.03.2018 г.	72 900 000,00	10%	65 610 000,00
4	доля в праве 13449/224000 на сооружение, ТП, назначение: 1.1 сооружения	50:21:0040112:8876	Общая долевая собственность,	Управление Федеральной	№ б/н от 06.03.2018	3 148 000,00	10%	2 833 200,00

321

	электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 22,4 (Двадцать две целых четыре десятых) кв.м расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное		№50:21:0040112:8876 -50/021/2018-7 от 06.03.2018	службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	г.			
5	доля в праве 60220/100300 на нежилое здание, котельная, количество этажей – 1, общей площадью 100,3 (Сто целых три десятых) кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, г. Видное	50:21:0040112:8890	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8890 -50/021/2018-6 от 06.03.2018	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	№ б/н от 06.03.2018 г.	13 406 000,00	10%	12 065 400,00
6	доля в праве 509740/849000 на сооружение ВЗУ, назначение: 10.1 сооружения водозаборные, Этажность: 1, общей площадью 84,9 (Восемьдесят четыре целых девять десятых) кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8878	Общая долевая собственность, №50:21:0040112:8878 -50/021/2018-7 от 06.03.2018	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	№ б/н от 06.03.2018 г.	4 229 000,00	10%	3 806 100,00
7	доля в праве 91381/152200 на сооружение, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, количество этажей: 1; площадь застройки: 152,2 (Сто пятьдесят две целых две десятых) кв.м.;, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное	50:21:0040112:8873	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8873-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	№ б/н от 06.03.2018 г.	4 703 000,00	10%	4 232 700,00
8	доля в праве 154483/257300 на сооружение: пожарный резервуар общий на весь комплекс зданий, количество этажей - 1; площадь застройки 257,3 (Двести пятьдесят семь целых три десятых) кв.м.; расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область,	50:21:0040112:8879	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по	№ б/н от 06.03.2018 г.	3 600 000,00	10%	3 240 000,00

322

	Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.			Московской области				
9	доля в праве 319413/532000 на сооружение: очистные сооружения ливневых стоков, назначение: 10.3 сооружения канализации, площадь застройки 53,2 (Пятьдесят три целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное.	50:21:0040112:8874	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8874-50/021/2018-6 от 06.03.2018	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	№ б/н от 06.03.2018 г.	2 384 000,00	10%	2 145 600,00
10	доля в праве 216144/360000 на сооружение: РТП, назначение: 1.1 сооружение электроэнергетики, количество этажей: 1; общей площадью 36 (Тридцать шесть целых) кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, ул. Старонагорная, дом 22, строение 3	50:21:0040112:8875	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8875-50/021/2018-7 от 06.03.2018	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	№ б/н от 06.03.2018 г.	29 799 000,00	10%	26 819 100,00
	ИТОГО					**1 686 579 000,00**		**1 115 321 100,00**

323

Подписи Сторон

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Директор
Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости Московского банка ПАО Сбербанк

_____ Г.И. Барг
М.П.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ
Представитель по доверенности
ООО «АртСтрой»

_____ В.В. Бородин
М.П.

Приложение №2 к Договору последующей ипотеки № 4398/И-1 от «28» марта 2018 г.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.03.2018			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8922**	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Ленинский, г Видное, ул Старо-Нагорная, д 20, пом 3
Площадь, м²	37913.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Этаж №1, Подвал № Подвал №1, Подвал № Подвал №2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	3707828875.65
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0040112:8877
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"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "АрхСтрой"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Пахомикова К. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки
06.03.2018			
Кадастровый номер		**50:21:0040112:8922**	

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417, ОГРН: 1077759058838
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8922-50/021/2018-6 от 06.03.2018, Доля в праве 1411475/3791360
3	Документы-основания	3.1	Инвестиционный договор от 17.09.2014 №17-09-2014/ДМОСК-В; Соглашение о частичном исполнении сторонами обязательств от 25.12.2017; Акт приема-передачи от 25.12.2017; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.10.2017 №RU50-48-9403-2017 выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области; Заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 05.12.2017 №50-50/021-50/021/013/2017-9600
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471
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	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Пахомникова К. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

325

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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 21.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
21.03.2018 № 50-0-1-294/4106/2018-1871	
Кадастровый номер:	**50:21:0040112:8921**
Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Ленинский, г Видное, ул Старо-Нагорная, д 20, пом 2
Площадь, м²:	9661.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Этаж №1, Антресоль № Антресоль №1, Подвал № Подвал №1, Подвал № Подвал №2, № Кровля
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	94486378.32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0040112:8877
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"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Осипова Анна Николаевна

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ — Маркина М. В.

(должность уполномоченного лица органа)

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
21.03.2018 № 50-0-1-294/4106/2018-1871	
Кадастровый номер:	**50:21:0040112:8921**

1.	Правообладатель (правообладатели)	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417, ОГРН: 1077759058838
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:21:0040112:8921-50/028/2017-2 от 15.12.2017
3.	Документы-основания:	3.1. 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 СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Маркина М. В.

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

М.П.

327

Помещение

Лист № 5 Всего листов: 5

21.03.2018 № 50-0-1-294.4106/2018-1871

50:21:0040112:8921

328

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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 21.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.03.2018 г., сообщаем, что согласно **записям** Единого государственного реестра **недвижимости**:

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1

21.03.2018 № 50-0-1-294/4106/2018-1870

Кадастровый номер:	**50:21:0040112:497**

Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ленинский, городское поселение Видное, г. Видное, участок №9
Площадь	70000 +/- 185кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	325325000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0040112:8918, 50:21:0040112:8919, 50:21:0040112:8938, 50:21:0040112:8876, 50:21:0040112:8890, 50:21:0040112:8878, 50:21:0040112:8873, 50:21:0040112:8877, 50:21:0040112:8939, 50:21:0040112:8879, 50:21:0040112:8874, 50:21:0040112:8875, 50:21:0040112:6220, 50:00:0000000:749
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	многофункциональный торгово-административный комплекс
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Осипова Анна Николаевна

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ — **Маркина М. В.**

(должность уполномоченного должностного лица) (подпись уполномоченного должностного лица) (инициалы, фамилия)

329

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

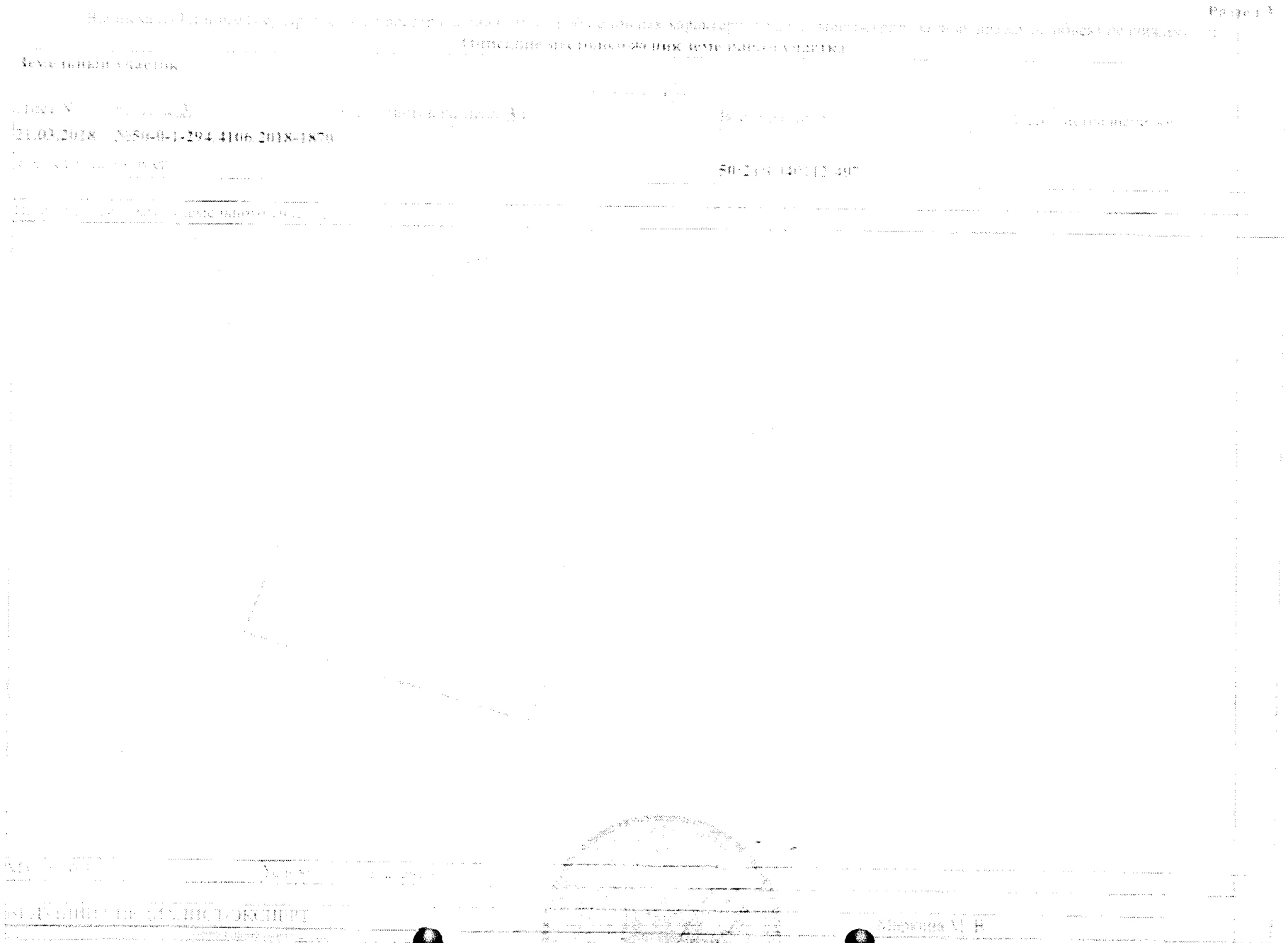
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.03.2018 №50-0-1-294/4106/2018-1870			
Кадастровый номер:	**50:21:0040112:497**		

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-98/008/2007-092 от 06.09.2007
3.	Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	14.04.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-21/050/2007-225
4.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	на 49 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417, ОГРН: 1077759058838
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 04.10.2007 №104/07, дата регистрации 20.12.2007, №50-50-21/050/2007-225; Договор от 05.02.2008 №02, дата регистрации 14.04.2008, №50-50-21/003/2008-142
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 СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Маркина М. В.
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

330



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

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Сооружение			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов	Всего листов выписки
06.03.2018			
Кадастровый номер:	**50:21:0040112:8876**		

Номер кадастрового квартала	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера	23.10.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют

Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное		
Основная характеристика (для сооружения)	площадь	22.3	кв.м
	(тип)	(значение)	(единица измерения)
Назначение	11 Сооружения электроэнергетики		
Наименование	ТП		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют		
Год завершения строительства	2017		
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в составе которых расположен объект недвижимости	50:21:0040112:497		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"		
Особые отметки	данные отсутствуют		
Получатель выписки	Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой"		

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Рындина Г. Р.
должность уполномоченного лица органа	подпись	фамилия, инициалы

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.03.2018				
Кадастровый номер:			**50:21:0040112:8876**	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "АрхСтрой", ИНН 7726577413, ОГРН 1077759588838
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8876-50/021/2018-2 от 06.03.2018, доля в праве 1343/22400
3	Документы-основания:	3.1	Инвестиционный договор от 17.09.2014 № 17-09-2014-ДМ0038-ИК Соглашение о частичном исполнении сторонами обязательств от 28.12.2017, Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 01.10.2007 №104/07, дата регистрации 29.12.2007, №50-50-21/051/2007-225, Договор от 05.02.2008 №02, дата регистрации 14.03.2008, №50-50-21/008/2008-112 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.10.2017 №RU50-48-9569-2017, выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области, Акт приема-передачи от 25.12.2017
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Правообладатель (правообладатели):	4.2	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН 7814148471
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	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Романов Р. Р.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

333

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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 данный земельный участок предоставлена выписка следующие сведения:

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1: Всего разделов: Всего листов выписки:
06.03.2018	
Кадастровый номер:	**50:21:0030112:8890**

Номер кадастрового квартала	50:21:0030112
Дата присвоения кадастрового номера	15.11.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют

Адрес	Московская область, р-н Одинцовский, г. Видное
Площадь, м²	29,3
Назначение	Нежилое здание
Наименование	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют
Год завершения строительства	2017
Кадастровая стоимость, руб.	3 [illegible]
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	50:21:0030112:897
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	данные отсутствуют
Получатель выписки	Общество с ограниченной ответственностью "АрбСтрой"

Заместитель начальника - главный государственный инспектор	Шалимова Н. И.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	Всего листов выписки
06.03.2018				
год, месяц, число и время		50:21:0040112:8899		

2	Правообладатель (правообладатели):	1 Общество с ограниченной ответственностью "Агентство ЗАПАД" ИНН: 7725879417, ОГРН: 1077758005858
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1 Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8899-50/102/2018-2 от 16.02.2018, доля в праве 6/200
5	Документы-основания:	1 Инвестиционный договор от 17.10.2014 № 17-09/2014, г. Москва Распоряжение от 06.12.2016 № 9 "О вводе в эксплуатацию", выдан 15.12.2017 № РС50-28-9401-2017, выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.12.2017 Договор о долевом участии в строительстве многоквартирного дома от 04.12.2017 № 393-17, дата регистрации 20.12.2017 № 50-50-21/1050/2017-228 Договор от 16.02.2018 №02, дата регистрации 14.02.2018 № 50-50-21/1050/2018-11 Акт приема-передачи от 28.12.2017
6	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Центр" ИНН: 7813448471
2	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого согласия законного третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ	Пахомкина К. В.
подпись	расшифровка подписи

МП

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

(орган, осуществляющий государственную регистрацию 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 06.03.2018 № 99/001/2018-1 сообщаем, что в Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Сооружение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
06.03.2018			
Кадастровый номер:	**50:21:0040112:8878**		

Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.10.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г. Видное		
Основная характеристика сооружения:	Площадь застройки	814	кв.м
	(тип)	(значение)	(единица измерения)
Назначение:	10.1. Сооружения водозаборные		
Наименование:	ВЗУ		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2017		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0040112:497		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "АрхСтрой"		

336

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение

Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
06.03.2018			

На земельный участок	**50:21:0040112:8878**

2	Правообладатель (правообладатели)	2.1 Общество с ограниченной ответственностью "Хрустроя" ИНН 7726574417, ОГРН 1027739058858
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1 Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8878-50/021/2018-3 от 06.03.2018, доля в праве 5/107 (1/214+6/107)
4	Документы-основания	4.1 Инвестиционный договор от 17.09.2014 №17-09-2014 ИНВЕСТ-МОСКВА Соглашение о частичном исполнении сторонами обязательств от 15.12.2017; Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 03.10.2007 №1914/07, дата регистрации 20.12.2007, № 50-50-21/050/2007-328 Договор от 05.02.2008 №02, дата регистрации 14.01.2008, №50-50.21/003/2008-142; Акт приема-передачи от 25.12.2017; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.10.2017 №RU50-18-9400-2017 выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
5.1	Правообладатель (правообладатели)	5.1 Общество с ограниченной ответственностью "Вента", ИНН 7811148471
5.2	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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Пахомникова К. Н.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего ведение Единого государственного реестра недвижимости)		(фамилия, инициалы)

М.П.

337

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

(полное наименование органа, осуществляющего ведение кадастра)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сооружение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов	Всего листов выписки
06.03.2018			
Кадастровый номер	**50:21:0040112:8873**		

Номер кадастрового квартала	50:21:0040112		
Дата присвоения кадастрового номера	26.10.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г Видное		
Основная характеристика (для сооружения)	площадь застройки	152.2	кв.м
	(тип)	(значение)	(единица измерения)
Назначение	10.3. сооружения канализации		
Наименование	Отстойные сооружения хозбытовых стоков		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют		
Год завершения строительства	2017		
Кадастровая стоимость, руб	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	50:21:0040112:497		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"		
Особые отметки	данные отсутствуют		
Получатель выписки	Общество с ограниченной ответственностью "ЭлитСтрой"		

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ		Рязанова Р. Р.

338

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
Лист № 06.03.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	Всего листов выписки
Кадастровый номер			50:21:0040112:8873	

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "АрхСтрой", ИНН 7726574417, ОГРН 1077759158838
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8873-50/021/2018-7 от 06.03.2018 16:04:16
3	Документы-основания	Инвестиционный договор от 17.09.2014 №17-09-2014-ДЮОЕК-8 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.10.2017 №RU50-48-9385-2017, выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области. Соглашение о частичном исполнении сторонами обязательств от 25.12.2017. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 04.10.2007 №4104/07, дата регистрации 29.12.2007, №50-50-21/085/2007-238; Договор от 05.02.2008 №02, дата регистрации 14.04.2008, №50-50-21/063/2008-142; Акт приема-передачи от 25.12.2017
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
5	Правообладатель (правообладатели)	5.2 Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН 7811484231
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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Ряпилов Р. Р.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

М.П.

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

(органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сооружение
(вид объекта недвижимости)

Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.03.2018			
Кадастровый номер:		**50:21:0040112:8879**	

Номер кадастрового квартала	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера	24.10.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют

Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г Видное		
Основная характеристика или сооружения	площадь застройки	157.3	кв м
	(тип)	(значение)	(единица измерения)
Назначение	101 Сооружения водозаборные		
Наименование	Пожарный резервуар общим на весь комплекс станции		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	3		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют		
Год завершения строительства	2017		
Кадастровая стоимость, руб	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	50:21:0040112:392		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки	данные отсутствуют		
Получатель выписки	Общество с ограниченной ответственностью "АрхСтрой"		

340

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение	
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 4
06.03.2018	
Кадастровый номер:	**50:21:0040112:8879**

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "АрхСтрой", ИНН: 7726677412, ОГРН: 1077759058838
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8879-50/071/2018-7 от 06.03.2018, доля в праве 154383/257600
3	Документы-основания:	3.1 Инвестиционный договор от 17.09.2014 №17-09-2014 Д МОСК-В; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.10.2017 №RU50-18-93599-2017, выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области; Соглашение о частичном исполнении сторонами обязательств от 25.12.2017; Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 01.10.2007 №4/07-07, дата регистрации 20.12.2007, №50-50-21/053/2007-225; Договор от 19.02.2008 №02, дата регистрации 14.04.2008, №50-50-21/003/2008-142; Акт приема-передачи от 28.12.2017
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Правообладатель (правообладатели):	1.2 Общество с ограниченной ответственностью "Банк", ИНН: 7811384771
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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Ризванов Р. Р.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

341

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

(наименование органа регистрации прав)

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На данный лист зарегистрированы в реестре недвижимости внесены следующие сведения

Сооружение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1:	Всего разделов: Всего листов выписки:
06.03.2018	
Кадастровый номер:	**50:21:0040112:8874**

Номер кадастрового квартала:	50:21:0040112
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют

Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, г Видное		
Основная характеристика:	площадь застройки	55,2	кв.м
	(тип)	(значение)	(единица измерения)
Назначение:	30.3 сооружения канализации		
Наименование:	Опытные сооружения дренажных стоков		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2017		
Кадастровая стоимость, руб:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0040112:497		
Кадастровые номера расположенных, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "АрхСтрой"		

342

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение

Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	Всего листов выписки
06.03.2018			
Кадастровый номер		**50:21:0040112:8874**	

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Арктробо", ИНН: 7726574413, ОГРН: 1077760058838
2	Вид, номер, дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8874-50/021/2018-6 от 06.03.2018, доля в праве 319/13532(общ)
3	Документы-основания	3.1	Инвестиционный договор от 17.09.2014 № 17/09-2014 ДЗ-ХЮС-К-Б; Соглашение о частичном исполнении сторонами обязательств от 28.12.2017; Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 04.12.2009 № 04-07, дата регистрации 20.12.2009, №50-50-21/050/2009-225; Договор от 05.02.2008 №02, дата регистрации 14.04.2008, №50-50-21/003/2008-142; Акт приема-передачи от 28.12.2017; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.10.2017 №RU50-48-9103-2017; выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
5	Правообладатель (правообладатели)	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471
5.1	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Пахомикша К. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

(полное наименование органа, осуществляющего ведение государственного кадастра недвижимости)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения.

Сооружение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов	Всего листов выписки
06.03.2018			
Кадастровый номер:	**50:21:0040112:8875**		

Номер кадастрового квартала	50:21:0040112		
Дата присвоения кадастрового номера	13.10.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г Видное, ул Старокаширская, зем 22, строение 3		
Основная характеристика сооружения	площадь	36	кв м
	(тип)	(значение)	(единица измерения)
Назначение	14 Сооружения электро- энергетики		
Наименование	РТП		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют		
Год завершения строительства	2017		
Кадастровая стоимость, руб	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в составе которых расположен объект недвижимости	50:21:0040112:1007		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки	данные отсутствуют		
Получатель выписки	Общество с ограниченной ответственностью "АрхСтрой"		

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
06.03.2018				
Кадастровый номер		50:21:0040112:8875		

№ п/п		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН 7726734117, ОГРН 1027739018838
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Общая долевая собственность, № 50:21:0040112:8875-50/021/2018-2 от 06.03.2018, доля в праве 216144/361000
3	Документы-основания	3.1 Инвестиционный договор от 17.09.2013 №17-09-2013-2/МЭОСК-18, Соглашение о частичном исполнении сторонами обязательств от 25.12.2017, Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 24.10.2007 № 20/130, дата регистрации 20.12.2007, №50-50-21/080/2007-225, Договор от 05.03.2008 №10, дата регистрации 14.04.2008, №50-50-21/005/2008-142, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.10.2017 №RU 50-13-9368-2017 выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области, Акт приема-передачи от 25.12.2017
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
5	Правообладатель (правообладатели)	5.1 Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН 7814148471
6	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
7	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ — Рябцов Р. В.

М.П.

345

Подписи Сторон

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Директор
Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости Московского банка ПАО Сбербанк

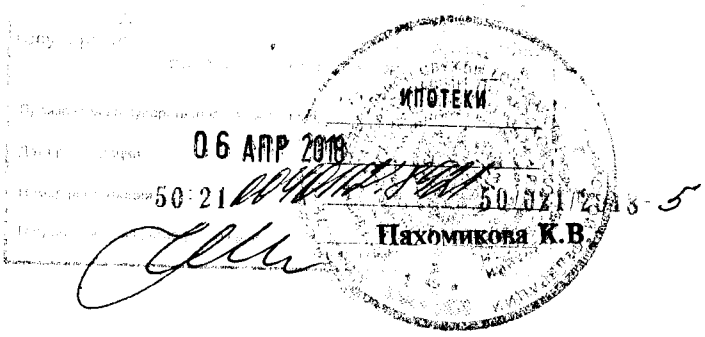
_____ Г.И. Барг

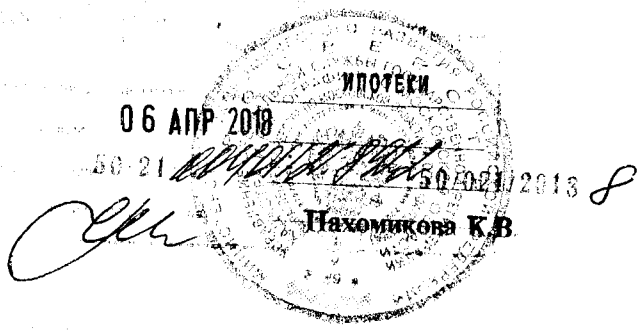
М.П.

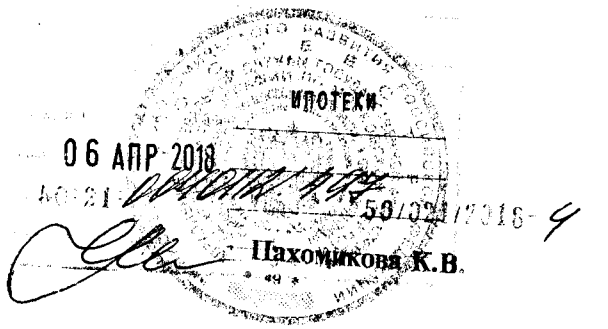
ЗАЛОГОДАТЕЛЬ
Представитель по доверенности
ООО «АртСтрой»

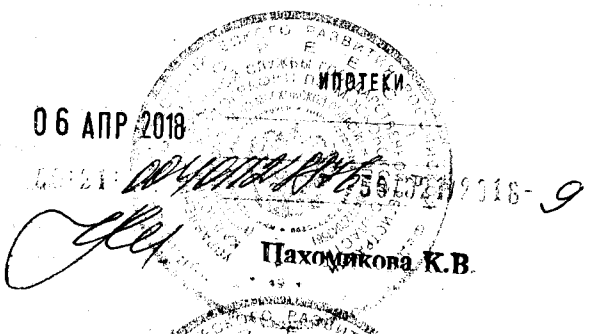
_____ В.В. Бородин

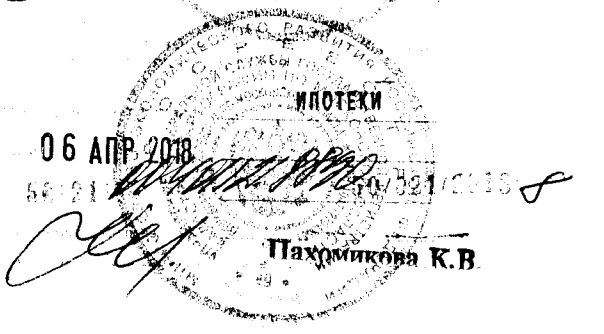
М.П.


ИПОТЕКИ
06 АПР 2018
Пахомикова К.В.


ИПОТЕКИ
06 АПР 2018
Пахомикова К.В.


ИПОТЕКИ
06 АПР 2018
Пахомикова К.В.


ИПОТЕКИ
06 АПР 2018
Пахомикова К.В.


ИПОТЕКИ
06 АПР 2018
Пахомикова К.В.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 21 (Двадцать один) лист

Директор управления по работе
с предприятиями сферы недвижимости
Московского банка ПАО Сбербанк

_____ Г.И. Барг

ООО «АртСтрой»
Представитель по доверенности

_____ В.В. Бородин

М.П.

СБЕРБАНК РОССИИ
Основан в 1841 году

Дополнительное соглашение №1
к ДОГОВОРУ ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ № 4398/И-1 от 28.03.2018

город Москва Двадцать пятое сентября две тысячи восемнадцатого года

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем Залогодержатель, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991г. за регистрационным номером 1481, имеющий ОГРН 1027700132195, адрес: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, в лице директора Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости Московского банка ПАО Сбербанк Барга Германа Ивановича, действующего на основании Устава, Положения о филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Московском банке и Доверенности № МБ/1177-Д от 02.03.2017г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой», именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице представителя Бородина Валентина Владимировича, действующего по Доверенности, выданной на бланке 77 АВ 9044114, удостоверенной нотариусом города Москвы Панаэтовой Мариной Николаевной, зарегистрировано в реестре за № 77/429-н/77-2018-5-1028 «21» сентября 2018 года, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили Договор (именуемый далее «Договор») о нижеследующем:

1. Пункт 2.1 Договора изложить в следующей редакции:

«2.1. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: **Обществом с ограниченной ответственностью «АртСтрой»** (ИНН 7726574417, ОГРН 1077759058838, адрес: 142700 Московская область, Ленинский район, г. Видное, Клубный переулок, д. 7 корп.1, офис 8, именуемым далее «Должник», всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №4398 от «25» декабря 2017 г., в редакции дополнительных соглашений №1 от «25» декабря 2017 г., №2 от «28» марта 2018 г., №3 от «24» апреля 2018 г., №4 от «25» сентября 2018 г., именуемому далее «Основной договор», заключенному между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником в г. Москве.»

2. Основным документом, регулирующим отношения Сторон, является Договор с учетом изменений, внесенных в него настоящим Дополнительным соглашением, которое является его неотъемлемой частью.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

4. Прочие условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются без изменения.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Залогодателя, один – для Залогодержателя.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Местонахождение: г. Москва
Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19
Почтовый адрес: 109544, г. Москва. Ул. Б. Андроньевская, д.6
ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537
Корреспондентский счет № 30101810400000000225, открыт в подразделении: ГУ БАНКА РОССИИ по ЦФО БИК 044525225
Телефон: (499) 500-00-05 Телефакс: +7 (499) 500-00-05
ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой»
Местонахождение: Московская область, г. Видное

Адрес: 142700 Московская область, Ленинский район, г. Видное, Клубный переулок, д. 7 корп.1, офис 8.
Почтовый адрес: 142700 Московская область, Ленинский район, г. Видное, Клубный переулок, д. 7 корп.1, офис 8.
ИНН 7726574417, ОГРН 1077759058838, КПП 500301001, ОКПО 00032537
Расчетный счет № 40702810238000161954, открыт в подразделении: Московский банк ПАО Сбербанк
Телефон: 8 (499) 500-00-05 Телефакс: +7 (499) 500-00-05

Подписи Сторон

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Директор
Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости Московского банка ПАО Сбербанк

_____ Г.И. Барг
М.П.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ
Представитель по доверенности
ООО «АртСтрой»

_____ В.В. Бородин
М.П.

Главный юрисконсульт
Отдела правового обеспечения
среднего и крупного бизнеса
Юридического управления
Московского банка ПАО Сбербанк
23.10.2018

Кредитный инспектор
Сектор оформления КОД
Отдела администрирования кредитов и оформления КОД
Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости
Московского банка ПАО Сбербанк
_____ Ю.В.Тимченко

Экземпляр банка

СБЕРБАНК РОССИИ
Основан в 1841 году

Дополнительное соглашение №2
к ДОГОВОРУ ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ № 4398/И-1 от 28.03.2018

город Москва, Четвертое апреля две тысячи девятнадцатого года

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем Залогодержатель, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991г. за регистрационным номером 1481, имеющий ОГРН 1027700132195, адрес: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, в лице директора Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости Московского банка ПАО Сбербанк Барга Германа Ивановича, действующего на основании Устава, Положения о филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Московском банке и Доверенности № МБ/5894-Д от 23.01.2019г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой», именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице Бородина Валентина Владимировича, действующего на основании доверенности б/н от «21» марта 2019 г, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к ДОГОВОРУ ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ № 4398/И-1 от 28.03.2018, в редакции дополнительного соглашения №1 от «25» сентября 2018 г., (именуемому далее «Договор»), о нижеследующем:

1. Пункт 2.1 Договора изложить в следующей редакции:

«2.1. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: **Обществом с ограниченной ответственностью «АртСтрой»** (ИНН 7726574417, ОГРН 1077759058838, адрес: 142700 Московская область, Ленинский район, г. Видное, Клубный переулок, д. 7 корп.1, офис 8, именуемым далее «Должник», всех обязательств по Договору №4398 об открытии невозобновляемой кредитной линии от «25» декабря 2017 г. в редакции дополнительных соглашений №1 от «27» декабря 2017 г., №2 от «28» марта 2018 г., №3 от «24» апреля 2018 г., №4 от «25» сентября 2018 г., №5 от «04» апреля 2019 г, именуемому далее «Основной договор», заключенному между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником в г. Москве.».

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

3. Прочие условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются без изменения.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Залогодателя, один – для Залогодержателя.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Местонахождение: г. Москва
Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19
Почтовый адрес: 109544, г. Москва. Ул. Б. Андроньевская, д.6
ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537
Корреспондентский счет № 30101810400000000225, открыт в подразделении: ГУ БАНКА РОССИИ по ЦФО БИК 044525225
Телефон: (499) 500-00-05 Телефакс: +7 (499) 500-00-05
Залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой»
Местонахождение: Московская область, г. Видное

Адрес: 142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Старо-Нагорная, д. 20 пом. 2.
Почтовый адрес: 142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Старо-Нагорная, д. 20 пом. 2.
ИНН 7726574417, ОГРН 1077759058838, КПП 500301001, ОКПО 00032537
Расчетный счет № 40702810238000161954, открыт в подразделении: Московский банк ПАО Сбербанк
Телефон: 8 (499) 500-00-05 Телефакс: +7 (499) 500-00-05

Подписи Сторон

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Директор
Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости Московского банка ПАО Сбербанк

_____ Г.И. Барг
М.П.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ
Представитель по доверенности
ООО «АртСтрой»

_____ В.В. Бородин
М.П.

Главный специалист
Управления по работе с проблемными активами юридических лиц
Московского банка ПАО Сбербанк
Козельских П.А.

Главный юрисконсульт
Отдела правового обеспечения
среднего и крупного бизнеса
Юридического управления
Московского банка ПАО Сбербанк
с заключением
КЕ038-52928 от 05.04.21

СБЕРБАНК РОССИИ
Основан в 1841 году

Дополнительное соглашение №3
к ДОГОВОРУ ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ № 4398/И-1 от 28.03.2018

город Москва Десятое октября две тысячи девятнадцатого года

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем Залогодержатель, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991г. за регистрационным номером 1481, имеющий ОГРН 1027700132195, адрес: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, в лице директора Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости Московского банка ПАО Сбербанк Барга Германа Ивановича, действующего на основании Устава, Положения о филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Московском банке и Доверенности № МБ/5894-Д от 23.01.2019г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой», именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице Бородина Валентина Владимировича, действующего на основании доверенности б/н от «24» сентября 2019 г, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к ДОГОВОРУ ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ № 4398/И-1 от 28.03.2018, в редакции дополнительного соглашения №1 от «25» сентября 2018 г., в редакции дополнительного соглашения №2 от «04» апреля 2019 г. (именуемому далее «Договор»), о нижеследующем:

1. Пункт 2.1 Договора изложить в следующей редакции:

«2.1. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: **Обществом с ограниченной ответственностью «АртСтрой»** (ИНН 7726574417, ОГРН 1077759058838, адрес: 142700 Московская область, Ленинский район, г. Видное, Клубный переулок, д. 7 корп.1, офис 8, именуемым далее «Должник», всех обязательств по Договору №4398 об открытии невозобновляемой кредитной линии от «25» декабря 2017 г. в редакции дополнительных соглашений №1 от «27» декабря 2017 г., №2 от «28» марта 2018 г., №3 от «24» апреля 2018 г., №4 от «25» сентября 2018 г., №5 от «04» апреля 2019 г, №6 от «10» октября 2019 г., именуемому далее «Основной договор», заключенному между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником в г. Москве.».

2. Изложить таблицу в п. 2.3.3. Договора в следующей редакции:

«

Дата погашения	**Размер платежа в процентах от размера ссудной задолженности на Дату окончания периода доступности**
«28» декабря 2018 г.	0,5 (Ноль целых пять десятых)
«28» марта 2019 г.	0,6 (Ноль целых шесть десятых)
«28» июня 2019 г.	0,00 (Ноль)
«28» сентября 2019 г.	0,00 (Ноль)
«28» декабря 2019 г.	2,3 (Две целых три десятых)
«28» марта 2020 г.	0,9 (Ноль целых девять десятых)
«28» июня 2020 г.	0,8 (Ноль целых восемь десятых)
«28» сентября 2020 г.	0,7 (Ноль целых семь десятых)
«28» декабря 2020 г.	0,8 (Ноль целых восемь десятых)
«28» марта 2021 г.	0,8 (Ноль целых восемь десятых)
«28» июня 2021 г.	0,9 (Ноль целых девять десятых)
«28» сентября 2021 г.	0,9 (Ноль целых девять десятых)
«28» декабря 2021 г.	1 (Один)

«28» марта 2022 г.	1 (Один)
«28» июня 2022 г.	1,1 (Одна целая одна десятая)
«28» сентября 2022 г.	1,1 (Одна целая одна десятая)
«28» декабря 2022 г.	1,2 (Одна целая две десятых)
«28» марта 2023 г.	1,2 (Одна целая две десятых)
«28» июня 2023 г.	1,3 (Одна целая три десятых)
«28» сентября 2023 г.	1,4 (Одна целая четыре десятых)
«28» декабря 2023 г.	1,4 (Одна целая четыре десятых)
«28» марта 2024 г.	1,5 (Одна целая пять десятых)
«28» июня 2024 г.	1,5 (Одна целая пять десятых)
«28» сентября 2024 г.	1,6 (Одна целая шесть десятых)
«28» декабря 2024 г.	1,7 (Одна целая семь десятых)
«28» марта 2025 г.	1,8 (Одна целая восемь десятых)
«28» июня 2025 г.	1,8 (Одна целая восемь десятых)
«28» сентября 2025 г.	1,9 (Одна целая девять десятых)
«28» декабря 2025 г.	2 (Два)
«28» марта 2026 г.	2,1 (Две целых одна десятая)
«28» июня 2026 г.	2,2 (Две целых две десятых)
«28» сентября 2026 г.	2,2 (Две целых две десятых)
«28» декабря 2026 г.	2,3 (Две целых три десятых)
«28» марта 2027 г.	2,4 (Две целых четыре десятых)
«28» июня 2027 г.	2,5 (Две целых пять десятых)
«28» сентября 2027 г.	2,6 (Две целых шесть десятых)
«24» декабря 2027 г.	50 (Пятьдесят)

»

3. Изложить таблицу в п. 2.3.5. Договора в следующей редакции:

«2.3.5. Порядок уплаты процентов: Уплата процентов производится:

- в период с даты выдачи кредита и по 01.04.2019 (не включительно) ежеквартально «28» числа каждого последнего месяца квартала;

- в период с 01.04.2019 (включительно) по 01.01.2020 (не включительно), проценты уплачиваются единовременно 01.01.2020 года.

- в период с 01.01.2020 (включительно) и по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Договора, или в дату полного погашения кредита, осуществленного ранее указанной в п. 6.1 Договора даты, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме и/или после Даты окончания периода доступности в сумме начисленных на указанную(ые) дату(ы) процентов (включительно): ежеквартально «28» числа каждого последнего месяца квартала.

В случае несвоевременного погашения кредита (просрочки) на сумму непогашенного в срок кредита проценты не начисляются начиная с даты, следующей за датой погашения кредита, установленной п. 6.1 Кредитного договора (включительно).»

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

5. Прочие условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются без изменения.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Залогодателя, один – для Залогодержателя.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**
Местонахождение: г. Москва
Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19

Почтовый адрес: 109544, г. Москва. Ул. Б. Андроньевская, д.6
ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537
Корреспондентский счет № 30101810400000000225, открыт в подразделении: ГУ БАНКА РОССИИ по ЦФО БИК 044525225
Телефон: (499) 500-00-05 Телефакс: +7 (499) 500-00-05
Залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой»
Местонахождение: Московская область, г. Видное
Адрес: 142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Старо-Нагорная, д. 20 пом. 2.
Почтовый адрес: 142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Старо-Нагорная, д. 20 пом. 2.
ИНН 7726574417, ОГРН 1077759058838, КПП 500301001, ОКПО 00032537
Расчетный счет № 40702810238000161954, открыт в подразделении: Московский банк ПАО Сбербанк
Телефон: 8 (499) 500-00-05 Телефакс: +7 (499) 500-00-05

Подписи Сторон

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Директор
Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости Московского банка ПАО Сбербанк

_____ Г.И. Барг
М.П.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ
Представитель по доверенности
ООО «АртСтрой»

_____ В.В. Бородин
М.П.

Главный юрисконсульт
Отдела правового обеспечения
среднего и крупного бизнеса
Юридического управления
Московского банка ПАО Сбербанк
Шонг И.И. Комарова
СЕ-038 – 574165

Тамин А.Ф.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 2 (два) листа

Залогодержатель
Директор Управления по работе с предприятиями сферы недвижимости Московского банка ПАО Сбербанк

_____ Г.И. Барг

М.П.

Залогодатель
ООО «АртСтрой»
Представитель по доверенности

_____ В.В. Бородин

М.П.

ООО "АртСтрой"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01 за 2 квартал 2020 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Основные средства	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
01	983 730 957,34				983 730 957,34	
01.01	983 730 957,34				983 730 957,34	
Баннер (рекламная конструкция)	177 663,60				177 663,60	
Баннер (рекламная конструкция)	210 324,00				210 324,00	
ВЗУ	3 583 911,86				3 583 911,86	
Газовая котельная	11 360 794,91				11 360 794,91	
Очистные сооружения ливневых стоков	2 020 713,14				2 020 713,14	
Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков	3 985 404,20				3 985 404,20	
Пожарный резервуар	3 050 451,88				3 050 451,88	
Распределительная подстанция	25 252 973,33				25 252 973,33	
Торговая галерея	753 106 729,06				753 106 729,06	
Торговая галерея_общие	178 313 976,34				178 313 976,34	
Трансформаторная подстанция	2 668 015,02				2 668 015,02	
Итого	983 730 957,34				983 730 957,34	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

БАДАЛОВ М. Ф.

ООО "АртСтрой"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 02 за 2 квартал 2020 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Основные средства	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
02		85 051 339,36		8 811 993,30		93 863 332,66
02.01		85 051 339,36		8 811 993,30		93 863 332,66
Баннер (рекламная конструкция)		142 130,80		21 319,62		163 450,42
Баннер (рекламная конструкция)		176 672,16		25 238,88		201 911,04
ВЗУ		858 954,19		88 857,33		947 811,52
Газовая котельная		2 722 835,23		281 672,61		3 004 507,84
Очистные сооружения ливневых стоков		484 303,19		50 100,33		534 403,52
Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков		638 545,49		66 056,43		704 601,92
Пожарный резервуар		731 100,15		75 631,05		806 731,20
Распределительная подстанция		4 046 056,51		418 557,57		4 464 614,08
Торговая галерея		60 498 878,38		6 258 504,66		66 757 383,04
Торговая галерея_общие		14 324 391,37		1 481 833,59		15 806 224,96
Трансформаторная подстанция		427 471,89		44 221,23		471 693,12
Итого		85 051 339,36		8 811 993,30		93 863 332,66

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

БАДАЛОВ М. Ф.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием помещения, расположенного по адресу: Московская обл, Ленинский р-н, г.Видное г, ул.Старо-Нагорная, д.20, пом.2.

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Общество с ограниченной ответственностью "АртСтрой", ИНН: 7726574417, ОГРН: 1077759058838

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации)

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (*при наличии отчества*) Сорокин Сергей Юрьевич

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 77-11-83

Контактный телефон (903)6887052

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 109052,г.Москва,Нижегородская улица,д.104,корп.3, splaneta1a@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "СПУТНИК", 109052,г.Москва,Нижегородская улица,д.104,корп.3

Дата подготовки технического плана 05.12.2017 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Согласие банка	Иной документ (558401089900), 37/20220, 17.11.2017
2	Кадастровая выписка о здании, сооружении, объекте незавершённого строительства	Кадастровая выписка о здании, сооружении, объекте незавершённого строительства (558214020000), МО-17/ЗВ-5189275, 27.11.2017

2. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Электронная рулетка "Leica Disto D3A BT"	44938-10 30.08.2018	066156

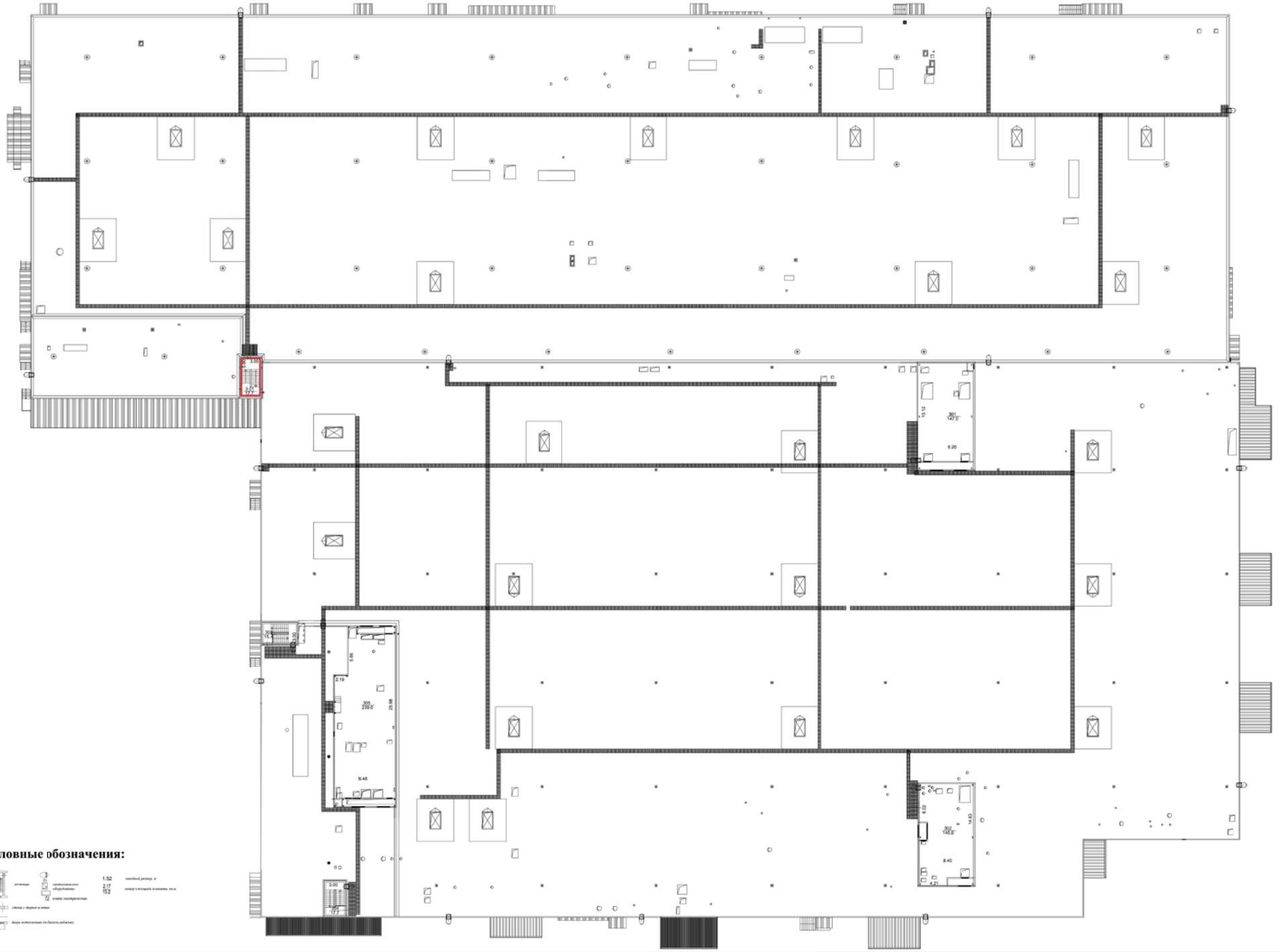
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	-

Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	50:21:0040112:8877
4	Номер кадастрового квартала	50:21:0040112
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	Этаж №1, Этаж, 1.04-1.14,1.14.1(2),1.15.1,1.16-1.36,1.36.1(2),1.37,1.42,1.43.1,1(2),1.44.1(2), 1.45-1.51,1.151.1,1.53-1.59,1.59.1-1.59.3,1.60,1.60.1(2,3),1.61,1.61.1,1.62-1.68,1.69.1(2,3),1.70.1(2,3),1.71-1.89, Антресоль №1, Антресоль, 2.01-2.20, Подвал №1, Подвал, 02.07,02.08,02.13,02.14,02.16, Подвал №2, Подвал, 01.12-01.17,01.19-01.31,01.42-01.49,01.45.1, Кровля, Значение отсутствует, 3.01
7	Адрес (описание местоположения) помещения	Московская обл, Ленинский р-н, Видное г, Старо-Нагорная ул, 20 д, 2 пом
	Иное описание местоположения	-
8	Назначение помещения	нежилое
9	Вид жилого помещения	-
10	Площадь помещения (Р), м^2	9661.5

План этажа (части этажа)

этаж кровля



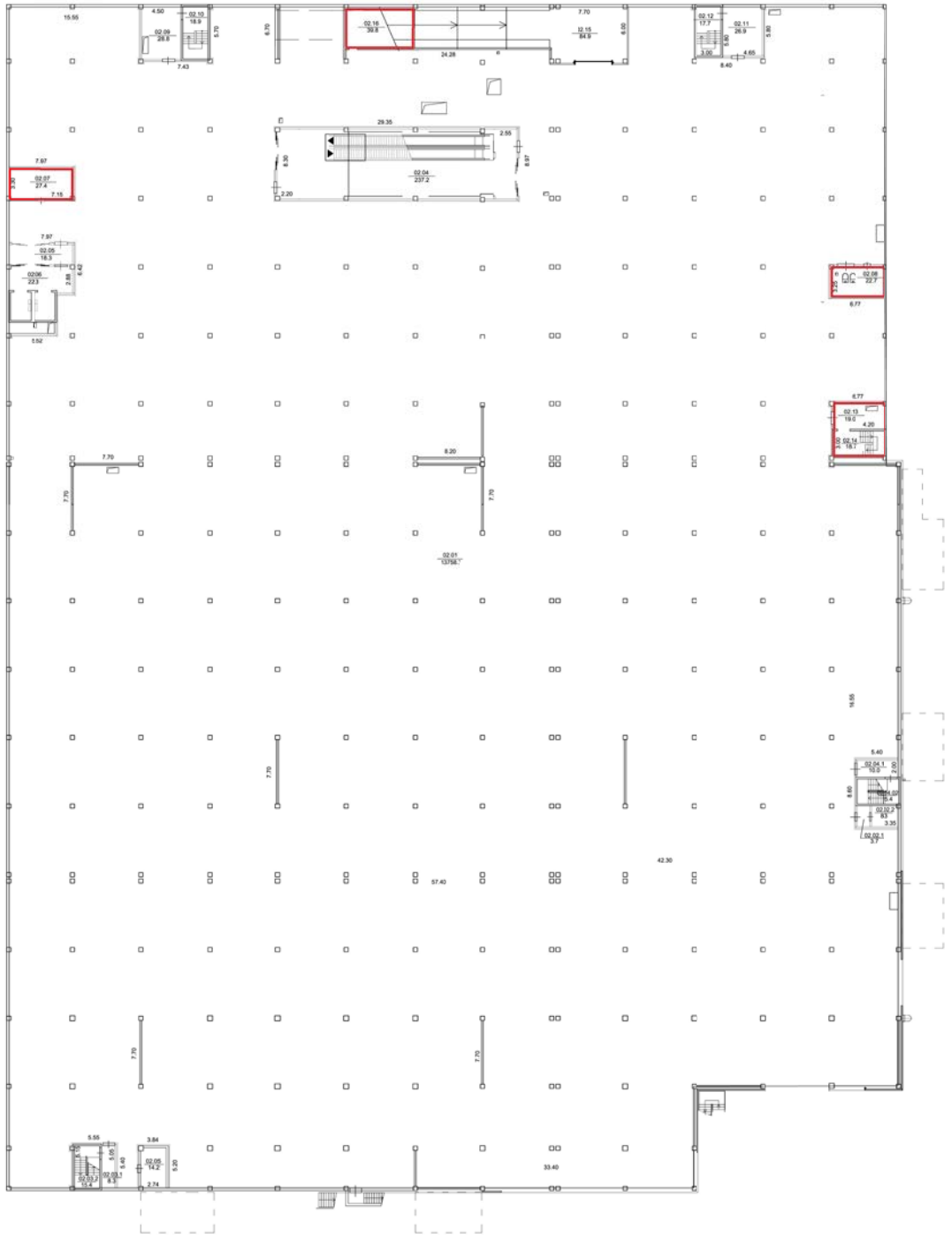
Условные обозначения:

Масштаб 1:200

формат листа А0

План этажа (части этажа)

Подвал №1 (паркинг)



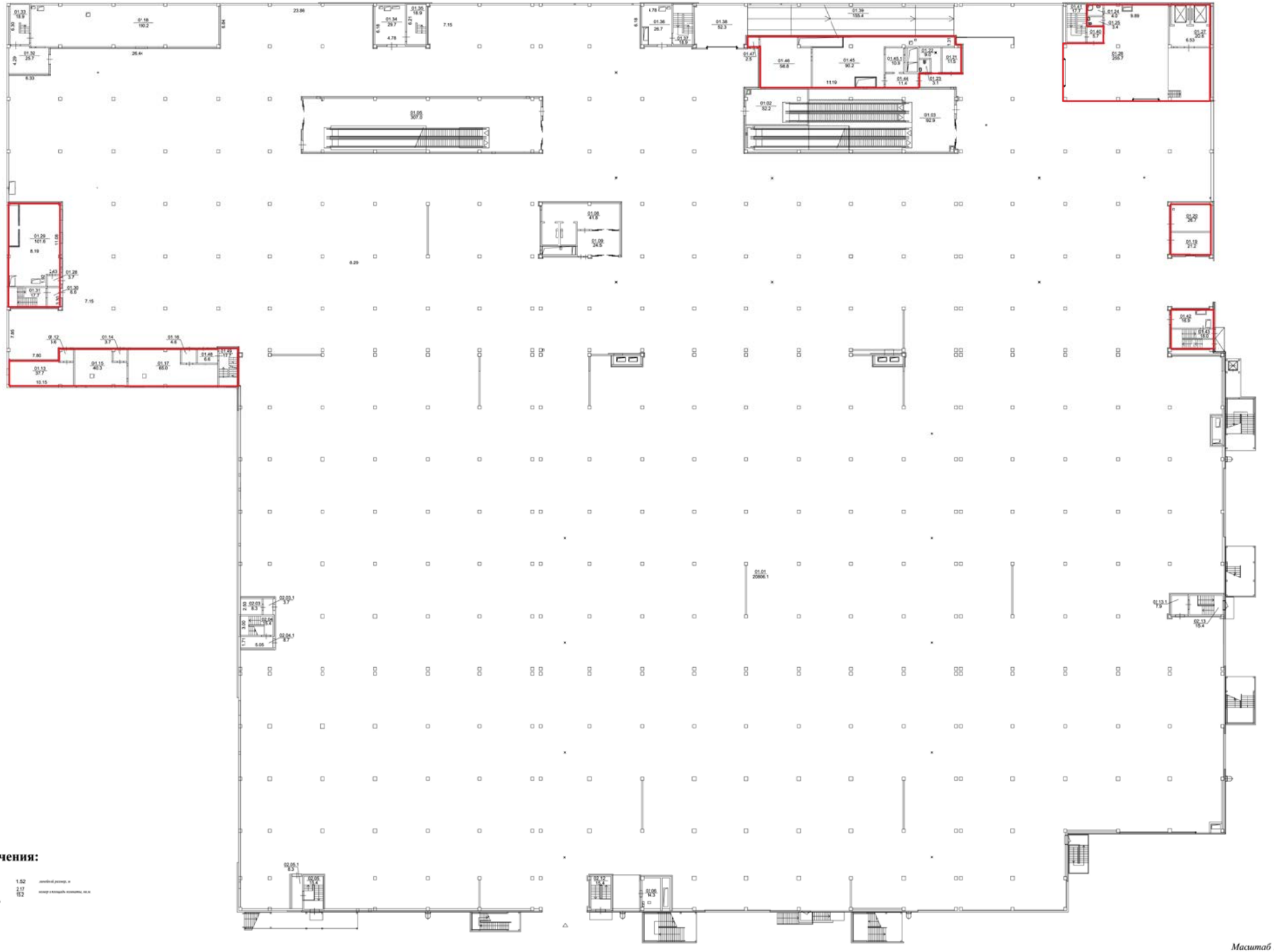
Условные обозначения

Масштаб 1:200

формат листа А0

План этажа (части этажа)

Подвал №2 (паркинг)



Условные обозначения:

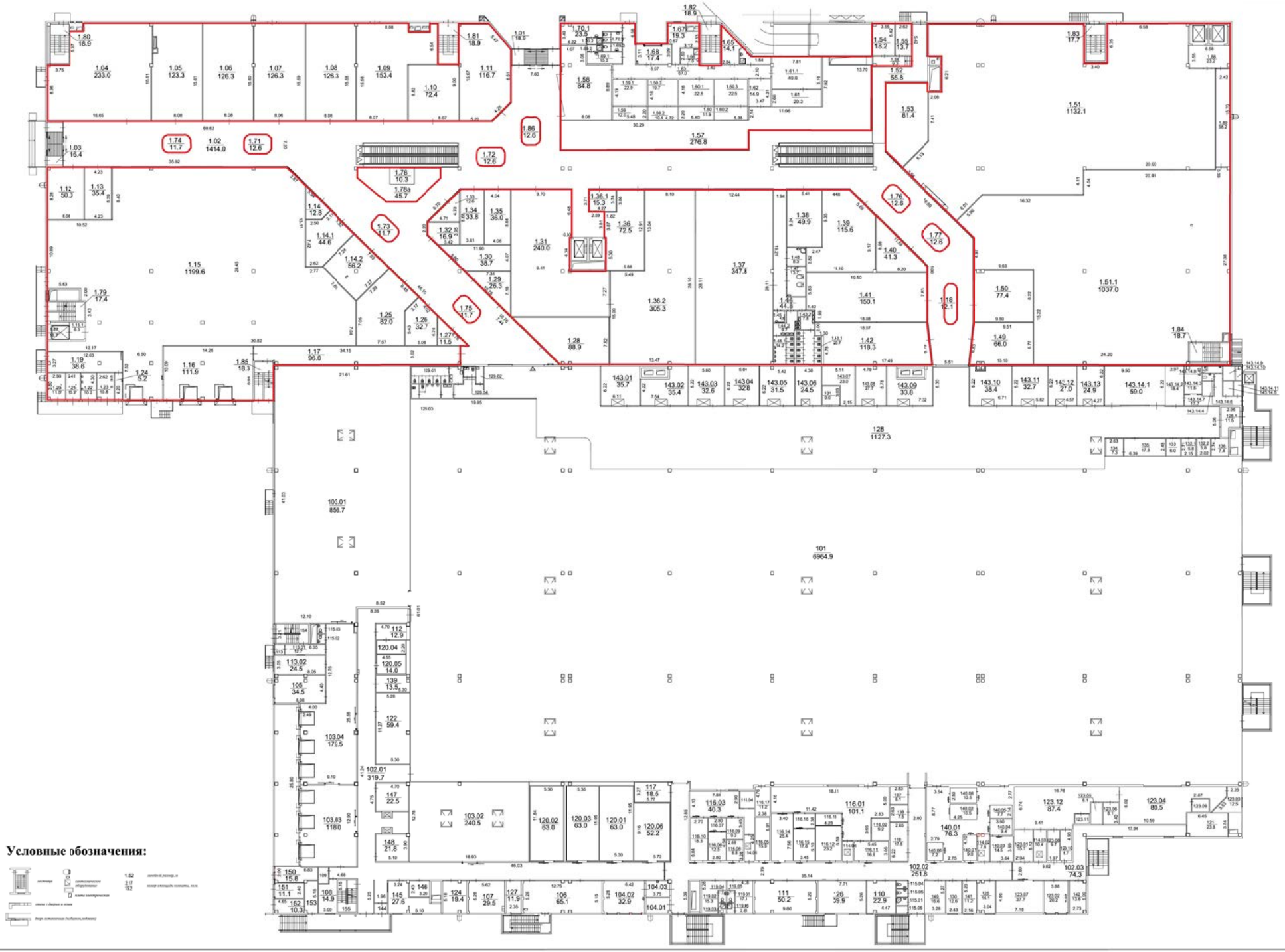


Масштаб 1:200

формат листа А0

План этажа (части этажа)

этаж 1



Условные обозначения:

Масштаб 1:200

формат листа А0

Анализ фактических данных договоров аренды произведен на основании реестра арендаторов (в руб. без НДС).

Арендатор	срок факт. аренды, лет	помещение	площадь, м2	сегмент	БАП/год/м2	ЭР/год/м2	коммунальные сверх БАП и ЭР	БАП и ЭР /год	БАП и ЭР /мес	БАП и ЭР /мес/м2
ООО "Телепрогон"	2,18	1.59.3+1.59.2	30,10	фуд-корт	40'000,00	7'800,00	электроснабжение	1'438'780,00	119'898,33	3'983,33
ООО Мобильное решение	3,16	1.32	16,90	галерея	108'000,00	6'000,00	электроснабжение	1'926'600,00	160'550,00	9'500,00
ИП Панфиленок	1,77	1.26	32,70	галерея	22'019,00	0,00	-	720'021,30	60'001,78	1'834,92
ООО "Алькор и Ко"	3,24	1.31	240,00	мини-якорь	26'000,00	6'000,00	-	7'680'000,00	640'000,00	2'666,67
ИП Гамарц Анна Викторовна	0,48	1.35	36,00	галерея	16'666,67	0,00	-	600'000,00	50'000,00	1'388,89
ИП Володин И.В.	0,74	1.27	11,50	галерея	31'305,00	5'306,00	-	421'026,50	35'085,54	3'050,92
ИП Лем	2,76	1.29	26,30	галерея	50'000,00	6'000,00	электроснабжение	1'472'800,00	122'733,33	4'666,67
ТПК	2,40	1.15	1'199,60	якорь	5'571,36	0,00	электроснабжение	6'683'400,10	556'950,01	464,28
ПАО Детский Мир	3,20	1.51	1'132,10	якорь	7'900,00	2'600,00	электроснабжение	11'887'050,00	990'587,50	875,00
ИП Петропавловский Савелий Сергеевич	0,28	1.34	33,80	фуд-корт	17'751,48	0,00	-	600'000,00	50'000,00	1'479,29
ООО ТКФ	3,22	1.51.1	1'037,00	якорь	7'875,00	0,00	-	8'166'375,00	680'531,25	656,25
ООО Книжный лабиринт	3,18	1.40+часть 1.41	190,00	галерея	15'410,00	6'000,00	электроснабжение	4'067'900,00	338'991,67	1'784,17
ИП Чен Гуанцзюнь	0,37	1.60.3+1.60.2	37,50	фуд-корт	18'666,67	0,00	-	700'000,00	58'333,33	1'555,56
ООО Кари	2,97	1.37	491,50	мини-якорь	10'455,00	2'000,00	электроснабжение	6'121'632,50	510'136,04	1'037,92
Интернешнл Ресторант Брэндс	1,58	1.58	84,80	фуд-корт	н/д	н/д	н/д	2'094'078,34	174'506,53	2'057,86
Интернешнл Ресторант Брэндс	1,58	1.59.1+1.59	40,20	фуд-корт	н/д	н/д	н/д	992'711,66	82'725,97	2'057,86
ИП Лукашвили Нино Георгиевна	0,17	1.73	11,70	остров	38'461,54	0,00	-	450'000,00	37'500,00	3'205,13
ИП Гудумак Генадий Андреевич	0,90	1.75	8,00	остров	87'500,00	0,00	-	700'000,00	58'333,33	7'291,67
Итого:								***56'722'375,40***		

Примечание:

– БАП – базовая арендная плата, принята в соответствии с фактическим сроком действия договора аренды;

– ЭР – эксплуатационные расходы (в случае нулевого значения ЭР включены в БАП)

– в связи с тем, что согласно арендному плану арендатор «Интернешнл Ресторант Брэндс» оплачивает стоимость аренды от товарооборота (сведения по товарообороту у оценщика отсутствуют – Заказчиком оценки договоры аренды не предоставлены), расчет базовой арендной ставки для данного арендатора произведен исходя из средневзвешенной ставки аналогичного сегмента (фуд-корт), а именно:

сегмент	**арендуемая площадь, кв.м.**	**БАП /год без НДС**	**Средневзвешенное значение БАП /мес/м2 без НДС**
фуд-корт	101,40	2'504'000,00	2'057,86

Расчет средневзвешенной арендной платы по сегментам.

сегмент	**арендопригодная площадь, кв.м.**	**арендуемая площадь, кв.м.**	**БАП и ЭР /год без НДС**	**Средневзвешенное значение БАП и ЭР /мес/м2 без НДС**
якорь	3'368,70	3'368,70	26'736'825,10	661,40
мини-якорь	1'126,10	731,50	13'801'632,50	1'572,30
галерея	2'210,90	313,40	9'208'347,80	2'448,51
фуд-корт	293,50	226,40	5'825'570,00	2'144,28
остров	166,20	19,70	1'150'000,00	4'864,64
Итого:	***7'165,40***	***4'659,70***	***56'722'375,40***	
фактическая загрузка		*65%*		

Помимо арендаторов указанных сегментов имеются также дополнительные доходы арендодателя по следующим направлениям (в руб. без НДС):

Арендатор	Профиль/назначение	сегмент	БАП /мес	БАП /год
ИП Хлопова	массажные кресла	вендинг	5'000,00	60'000,00
ООО "ХЭД МЭЙД"	рекламные щиты	дополнительный доход	1'200,00	12'000,00
КАРИ	рекламные щиты	дополнительный доход	42'000,00	420'000,00
ООО "Т2 Мобайл"	размещение инженерного оборудования	дополнительный доход	36'000,00	360'000,00
Мегафон	размещение инженерного оборудования	дополнительный доход	42'000,00	420'000,00
ИП Боровенский	рекламное табло	дополнительный доход	6'666,67	80'000,00
ИП Сидорова Екатерина Алексеевна	вендинговый автомат	вендинг	10'000,00	154'639,18
ИП Сидорова Екатерина Алексеевна	вендинговый автомат	вендинг	6'000,00	92'783,51
ИП Сыроваткин Петр Анатольевич	вендинговый автомат	вендинг	10'000,00	120'000,00
ИП Васильев Вадим Александрович	вендинговый автомат	вендинг	10'000,00	120'000,00
Эс Би Си Медиа ООО	рекламный щит	дополнительный доход	70'000,00	840'000,00
Итого:				***2'679'422,68***