

*Утверждаю  
Генеральный директор*

\_\_\_\_\_ *Гордеева Н. В.*

**Отчет  
об оценке № 624 – 18  
рыночной стоимости нежилого здания «Грузовой навес» общей  
площадью 702,40 кв.м. с кадастровым номером:  
50:46:0060708:138, расположенного по адресу: Московская  
область, город Электросталь, переулок Строительный, дом 12**

**Заказчик:** *ООО "Бастيون" в лице конкурсного управляющего Климашова А.В.*  
**Адрес:** *г.Москва, ш.Щелковское, д.13, пом.12*

**Исполнитель:** *ООО «Лига – Эксперт НН»*  
**Адрес:** *г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, д.50, корп.15, оф.233*

**Дата определения стоимости:** *20 декабря 2018 года*

**Дата составления отчета:** *18 января 2019 года*

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЁТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	9
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	12
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ....	12
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ....	12
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ. ....	124
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЕГО БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ, РЕКВИЗИТЫ ВЛАДЕЛЬЦА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	16
10. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ....	26
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	27
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. ....	27
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ...	50
14. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	50
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	491
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	76
17. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ЛИТЕРАТУРА И УЧЕБНЫЕ ПОСОБИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ....	78
18. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	79

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

В соответствии с договором на проведение оценки № 349-18 от 16 октября 2018 года оценщиком была проведена оценка объекта недвижимого имущества, которым является здание «Грузовой навес» общей площадью 702,40 кв.м., назначение: назначение: нежилое здание, этажность: 1, инв.№ 341:100-2699, лит.Б, кадастровый номер: 50:46:0060708:138, расположенное по адресу: Московская область, город Электросталь, пер.Строительный, д.12.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на нашем опыте и профессиональных знаниях, в ходе которых были получены определенные данные. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах Отчета.

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

В настоящем отчете использованы критерии сравнительного, затратного и доходного подходов для определения рыночной стоимости нежилого здания.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты:

Наименование Объекта оценки	Стоимость, определенная затратным подходом с учетом	Вес, присвоенный затратному подходу	Стоимость, определенная доходным подходом с учетом НДС, руб.	Вес, присвоенный доходному подходу	Стоимость, определенная сравнительным подходом с учетом НДС, руб.	Вес, присвоенный сравнительному подходу	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
Нежилое отдельно стоящее здание под кадастровым номером 50:46:0060708:138	Не приме нялся	----	8 304 900,00	0,44	7 461 806,00	0,56	7 833 000,00	6 638 135,00

### **Итоговая величина стоимости объекта оценки:**

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта оценки, оценщик пришел к заключению, что:

**Рыночная стоимость здания «Грузовой навес» общей площадью 702,40 кв.м., назначение: назначение: нежилое здание, этажность: 1, инв.№ 341:100-2699, лит.Б, кадастровый номер: 50:46:0060708:138, расположенного по адресу: Московская область, город Электросталь, пер. Строительный, д.12, по состоянию на 20 декабря 2018 года составляет:**

**6 638 135 (Шесть миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч сто тридцать пять) рублей 00 копеек без НДС.**

## Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

ООО «Лига-Эксперт НН» утверждает, что проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для её выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и стандартов профессиональной организации оценщиков.

Оценка проведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, либо предписанных условиями исходной задачи. Такие ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете. Содержащиеся в отчете анализ, мнение и заключение принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах, указанных в тексте отчета, целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

Мы не принимаем на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным нами объектам, несёт заказчик.

В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Оценщик не отвечает за вопросы юридического характера, воздействующие на оцениваемое имущество или права собственности на него.

От оценщика не требуется давать свидетельство или появляться в суде вследствие проведения оценки данной собственности.

Информация, оценки и мнения, полученные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были добыты из источников, достоверных согласно мнению оценщика, у которого есть все основания предполагать их верность. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за абсолютную точность этих данных.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.

Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора оценки. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, не имеют силы. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в хозяйственной деятельности предприятия, Заказчик и Оценщики не принимают на себя обязательств по конфиденциальности результатов анализа данных и итоговых расчетов.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

*Благодарим за возможность оказать Вам услугу.*

Генеральный директор  
ООО «Лига – Эксперт НН»

Гордеева Н. В.



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Объект оценки	Здание «Грузовой навес» общей площадью 702,40 кв.м., назначение: назначение: нежилое здание, этажность: 1, инв.№ 341:100-2699, лит.Б, кадастровый номер: 50:46:0060708:138, расположенное по адресу: Московская область, город Электросталь, пер.Строительный, д.12
Имущественные права на объект оценки	Нежилое здание находится в собственности ООО "Бастион"
Обременения	Ипотека
Состав объекта оценки	Объект оценки представляет собой единый объект недвижимости -- нежилое здание
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В отношении нежилого помещения оценивается право собственности. Ограничения этого права в отношении здания не зарегистрированы.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объекта оценки приводятся в разделе «ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЕГО БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ. РЕКВИЗИТЫ ВЛАДЕЛЬЦА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» и установлены на основании следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-438/18-8-1 от 16.08.2018г.</li> <li>– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 52/258/650/2018-555 от 17.04.2018г.</li> <li>– Технический паспорт на здание от 05.10.2010г.</li> <li>– Договор аренды земельного участка № 2243 от 15.10.2010г.</li> <li>– Договор аренды земельного участка № 2873 от 27.07.2016г.</li> <li>– Договор аренды земельного участка № 2133 от 17.11.2009г.</li> <li>– Договор аренды земельного участка № 2122 от 30.10.2009г.</li> <li>– Договор аренды земельного участка № 2207 от 05.07.2010г.</li> <li>– Дополнительное соглашение от 19.06.2015г. к договору аренды земельного участка № 2207 от 05.07.2010г.</li> <li>– Данные публичной кадастровой карты. Режим доступа: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>. Дата подготовки информации не установлена.</li> </ul>
Цель	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
Задачи проведения оценки	Задачей проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости для реализации имущественных прав
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Определение рыночной стоимости	<p>Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г №135-ФЗ (с изменениями, дополнениями, в действующей редакции).</p> <p>Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей - либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>

Основание для проведения оценки	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-438/18-8-1 от 16.08.2018г
Дата оценки	20 декабря 2018 года
Дата осмотра (обследования)	20 декабря 2018 года
Срок проведения оценки	16 октября 2018 года – 18 января 2019 года
Заказчик	ООО "Бастيون" в лице конкурсного управляющего Климашова А.В.
Реквизиты Заказчика	Адрес: г.Москва, ш.Щелковское, д.13, пом.12 ИНН 7731626572 ОГРН 1097746233420
Предполагаемое использование результатов оценки	Отчет об оценке объекта оценки, являющийся результатом проведения оценки, используется Заказчиком в качестве основания для решения споров о рыночной стоимости объекта недвижимости
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Эксперт не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.</p> <p>Заключение содержит профессиональное мнение эксперта относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Проведенная работа по определению рыночной стоимости объекта оценки основывалась на следующих допущениях и ограничительных условиях:</p> <p><i>Стандартные допущения и ограничения:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик не отвечает за вопросы юридического характера, воздействующие на оцениваемое имущество или права собственности на него.</li> <li>• В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на объект оценки не проводится. Права собственности на оцениваемый объект, а также иные имущественные права, предполагаются полностью соответствующими требованиями законодательства, если иное не оговорено специально.</li> <li>• При проведении оценки стоимости также не проводится: инвентаризация, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз</li> <li>• При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На эксперте не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>• Исходные данные об объектах оценки, использованные экспертом при подготовке настоящего заключения, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.</li> <li>• Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.</li> <li>• Заключение содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.</li> <li>• Ни заказчики, ни эксперт не могут использовать заключение (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено.</li> <li>• С даты оценки до даты составления заключения прошёл значительный промежуток времени. Суждение оценщика основано на том допущении, что с даты оценки по дату осмотра объекта оценки и составления отчёта, физическое состояние объекта оценки, а также ближайшее окружение объекта оценки не</li> </ul>

	<p>претерпело значительных изменений, способных повлиять на его стоимость.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки. Заключение о стоимости объекта оценки, приведенное в заключении, действительно только на дату оценки, указанную в заключении. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной оценщиком и исполнителями на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в заключении стоимости.</li> <li>• Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>• В рамках данного заключения не требуется определять границы интервала, в котором, по мнению эксперта, может находиться стоимость объекта оценки. Итоговая стоимость объекта оценки указывается без интервала стоимости.</li> <li>• При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).</li> <li>• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного заключения или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова в суд с соответствующей дополнительной оплатой за затраченное время.</li> <li>• Заключение представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными НП «СРО «НКСО», членом которой является оценщик, подготовивший заключение, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей заключения), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение эксперта относительно стоимости объекта оценки.</li> </ul> <p><i>Специальные допущения и ограничения</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Документы и информация, получаемые экспертами от заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются экспертом как достоверные и не подлежат проверке. Эксперт не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.</li> </ul> <p>Более частные допущения и ограничения приведены далее по тексту заключения.</p>
--	---

### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЁТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

2. **Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
4. **Итоговая стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Рыночная стоимость объекта** (ФЗ – 135 от 29.07.1998 в действующей редакции) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
6. **Подход к оценке** – 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.
7. **Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
8. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
9. **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.
10. **Объект – аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющих его стоимость.
11. **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
12. **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
13. **Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
14. **Срок экспозиции объекта оценки** – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
15. **Оценка объекта оценки** – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.
16. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.
17. **Объект недвижимости** (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в т.ч. недра) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
18. **Земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.
19. **Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

20. **Здания (строения, сооружения)** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).
21. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.
22. **Физический износ объекта** – износ объекта, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
23. **Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.
24. **Внешний износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
25. **Накопленный износ** – уменьшение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего износа.
26. При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется 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.
27. **Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.
28. **Элементами сравнения (ценообразующими факторами)** называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.
29. **Корректировка** представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

#### 4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

##### 4.1. Основание для проведения оценки объекта оценки, сведения о заказчике.

Основанием для проведения оценки является Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-438/18-8-1 от 16.08.2018г.

В силу договора оценщиком ООО «Лига-Эксперт НН» (Далее также – «Исполнитель») по заданию ООО "Бастион" (Далее также – «Заказчик») оказаны услуги по определению рыночной стоимости следующего имущества:

- Здание «Грузовой навес» общей площадью 702,40 кв.м., назначение: назначение: нежилое здание, этажность: 1, инв.№ 341:100-2699, лит.Б, кадастровый номер: 50:46:0060708:138, расположенное по адресу: Московская область, город Электросталь, пер.Строительный, д.12.

*(Далее также - Объект оценки).*

Заказчиком услуг по оценке является: ООО "Бастион" в лице конкурсного управляющего Климашова А.В. Адрес: г.Москва, ш.Щелковское, д.13, пом.12. ИНН 7731626572 ОГРН 1097746233420

##### 4.2. Дата составления и порядковый номер отчета.

Настоящий Отчет об оценке за № 624-18 составлен 18 января 2019 года.

Периодом проведения работ по оценке является временной промежуток со дня заключения договора возмездного оказания услуг по оценке по дату составления настоящего Отчета об оценке (включительно).

#### **4.3. Дата определения стоимости Объекта оценки.**

Датой проведения оценки, т.е. календарной датой, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки, является: **20 декабря 2018 года.**

#### **4.4. Цели и задачи проведения оценки объекта оценки.**

Рыночная стоимость Объекта оценки определяется в качестве основания для оспаривания величины рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках законодательства.

Задачей проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости для оспаривания величины рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках законодательства.

#### **4.5. Вид определяемой стоимости и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки**

Видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

Под термином **“рыночная стоимость”** в настоящем отчете понимается: наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

##### *Оцениваемые права.*

В рамках настоящего отчёта оценивается право собственности в отношении нежилого здания. Рассматриваемое помещение находится в собственности ООО "Бастион". Адрес: г.Москва, ш.Щелковское, д.13, пом.12. ИНН 7731626572 ОГРН 1097746233420

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

#### **4.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.**

##### **Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном заключении – рыночная.

Экспертное заключение составлено в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями, действующими на дату составления заключения, (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России (Приказ №297,298,299) от 20 мая 2015 г., ФСО №7 приказ №611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.

##### **Анализ достаточности и достоверности данных.**

Основную информацию, используемую для оценки объекта оценки, представляют собой статистические данные по продажам объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и объекты оценки, и имеющих схожие с ними характеристики: назначение, площадь,

местоположение, состояние текущее использование и т.п. В тех случаях, когда опубликованной информации оказывалось недостаточно, или когда приведенные данные вызвали сомнение, эксперт уточнял информацию путем телефонных переговоров с агентом недвижимости, представляющих интересы продавца, или непосредственно с собственником. В этих случаях эксперт наряду с распечаткой сообщений приводит данные риелторов и их телефоны.

Информацию об объекте оценки эксперт получал путем осмотра объекта оценки. Кроме того, использовалась информация, предоставленная в материалах административного дела.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а так же не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, эксперт считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю экспертного заключения делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся экспертом при проведении оценки и определении итоговой стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

## **5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Анализ, мнение и заключение было подготовлено, а Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299, 611; Стандартами оценки СРО НКСО (<http://www.nkso.ru>);
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не зависит с произведенными расчетами и заключениями, а также не связано с событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Используемые в отчете данные, на основе которых проводился анализ, был собран Оценщиком с наибольшей степенью применения их знаний и умений, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

## **6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения работ по оценке, в том числе: интервью с незаинтересованными в результате оценки лицами, осмотр объекта оценки и его окрестностей.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов.
- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

## **7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.**

Отчет об оценке был составлен основываясь на следующих допущениях и ограничительных условиях.

*Стандартные допущения и ограничения:*

- Эксперт не отвечает за вопросы юридического характера, воздействующие на оцениваемое имущество или права собственности на него.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на объект оценки не проводится. Права собственности на оцениваемый объект, а также иные имущественные права, предполагаются полностью соответствующими требованиями законодательства, если иное не оговорено специально.
- При проведении оценки стоимости также не проводится: инвентаризация, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз
- При проведении экспертизы предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На эксперте не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные об объектах оценки, использованные экспертом при подготовке настоящего заключения, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, эксперт не может гарантировать их абсолютную точность.
- Мнение эксперта относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.
- Заключение содержит профессиональное мнение эксперта относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в заключении стоимости.
- Ни заказчики, ни эксперт не могут использовать заключение (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено.
- С даты оценки до даты составления заключения прошёл значительный промежуток времени. Суждение эксперта основано на том допущении, что с даты оценки по дату осмотра объекта оценки и составления заключения, физическое состояние объекта оценки, а также ближайшее окружение объекта оценки не претерпело значительных изменений, способных повлиять на его стоимость.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки. Заключение о стоимости объекта оценки, приведенное в заключении, действительно только на дату оценки, указанную в заключении. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной оценщиком и исполнителями на дату оценки. Эксперты не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в заключении стоимости.
- Эксперт не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках данного заключения не требуется определять границы интервала, в котором, по мнению эксперта, может находиться стоимость объекта оценки. Итоговая стоимость объекта оценки указывается без интервала стоимости.
- При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).
- От эксперта не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного заключения или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова в суд с соответствующей дополнительной оплатой за затраченное время.



- Заключение представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными НП «СРО «НКСО», членом которой является оценщик, подготовивший заключение, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей заключения), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

*Специальные допущения и ограничения:*

- Документы и информация, получаемые экспертами от заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Эксперт не несет ответственность за достоверность предоставленной ему сходной информации. Эксперт и исполнитель не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
- Осмотр объектов оценки производился 20.12.2018г.

Более частные допущения и ограничения приведены далее по тексту заключения **8**.

## **СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.**

### **Сведения об экспертном учреждении:**

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Лига – Эксперт НН»
Адрес местонахождения исполнителя	603057, г.Нижний Новгород, пр. Гагарина, д.50, корп.15, оф.233
Почтовый адрес исполнителя	603057, г.Нижний Новгород, пр. Гагарина, д.50, корп.15, оф.233
ОГРН исполнителя	ОГРН 1095261003364 от 11.11.2009г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «Лига – Эксперт НН» застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис №433-542-063667/17 (период страхования с 10 октября 2017г. по 09 октября 2018г.), полис № 433-542-066064/18 (период страхования с 10.10.2018г. по 09.10.2019г. лимит ответственности 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Независимость юридического лица	- ООО «Лига – Эксперт НН» не является кредитором или страховщиком оценщика - ООО «Лига – Эксперт НН» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика - размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### **Сведения об оценщике.**

Эксперт	Гордеева Наталья Викторовна
	– Диплом о профессиональной переподготовке ПП №401347 и ПП №401396, выданный 29 июня 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета, Диплом о профессиональной переподготовке ПП №582109,

	<p>выданный 25 декабря 2003 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета), имеющая стаж в оценочной деятельности с 2000 года, член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (г.Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3, тел/факс (495) 748-20-12), и включена в реестр оценщиков 11 февраля 2008 года, регистрационный номер 01342, выписка № 0196 от 28 февраля 2018 года. Стаж работы в оценочной деятельности 17 лет;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 004534-1 от 13.03.2018г.</li> <li>– Страховой полис № 433-542-082508/17 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, действует в период с 11.01.2018г. по 10.01.2019г., выдан СПАО «Ингосстрах» 27.12.2017 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей;</li> <li>– Страховой полис № 433-542-087509/18 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, действует в период с 11.01.2019г. по 10.01.2020г., выдан СПАО «Ингосстрах» 14.12.2018 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей</li> <li>– Трудовой договор с Исполнителем №01 от 10.01.2010 года.</li> </ul>
Местонахождение эксперта	603057, г.Нижний Новгород, пр. Гагарина, д.50, корп.15, оф.233
Почтовый адрес эксперта	603057, г.Нижний Новгород, пр. Гагарина, д.50, корп.15, оф.233
Номер контактного телефона эксперта	8-902-306-74-01
Адрес электронной почты эксперта	Natali_gordeeva5@mail.ru
<p>Независимость эксперта Ст. 16 ФЗ от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размер оплаты эксперта за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки;</li> <li>- эксперт не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика</li> <li>- эксперт не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика</li> <li>- эксперт не имеет имущественного интереса в объекте оценке</li> <li>- эксперт не состоит в близком родстве с учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика</li> <li>- эксперт не имеет вещные или обязательственные права вне договора</li> </ul>

Сведения об иных организациях и специалистах, привлеченных к проведению работ по экспертизе и составлению заключения:

Иные организации и специалисты, привлеченные к проведению работ по оценке и составлению заключения	Не привлекались
--	-----------------

## 9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЕГО БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ. РЕКВИЗИТЫ ВЛАДЕЛЬЦА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объектом оценки является нежилое здание, а именно:

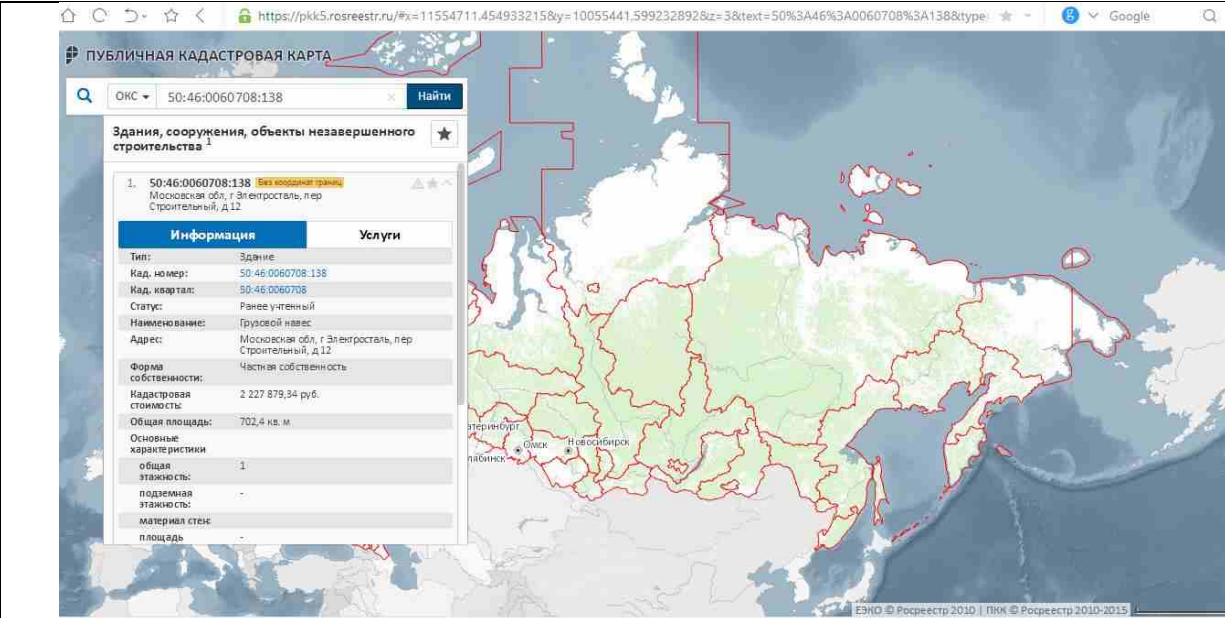
- Здание «Грузовой навес» общей площадью 702,40 кв.м., назначение: нежилое здание, этажность: 1, инв.№ 341:100-2699, лит.Б, кадастровый номер: 50:46:0060708:138, расположенное по адресу: Московская область, город Электросталь, пер.Строительный, д.12.

Количественные и качественные характеристики здания установлены на основании следующих документов:

- Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-438/18-8-1 от 16.08.2018г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 52/258/650/2018-555 от 17.04.2018г.
- Технический паспорт на здание от 05.10.2010г.
- Договор аренды земельного участка № 2243 от 15.10.2010г.
- Договор аренды земельного участка № 2873 от 27.07.2016г.
- Договор аренды земельного участка № 2133 от 17.11.2009г.
- Договор аренды земельного участка № 2122 от 30.10.2009г.
- Договор аренды земельного участка № 2207 от 05.07.2010г.
- Дополнительное соглашение от 19.06.2015г. к договору аренды земельного участка № 2207 от 05.07.2010г.

Таблица 1. Характеристика нежилого отдельно стоящего здания.

<i><b>Параметры</b></i>	<i><b>Значение параметров</b></i>
Адрес	Московская область, город Электросталь, пер.Строительный, д.12
Общая площадь, кв.м.	702,40
Наименование	Здание «грузовой навес»
Назначение	Нежилое здание
Этажность	1
Литера	Б
Год завершения строительства	2006
Кадастровый (или условный) номер	50:46:0060708:138
Конструктивные элементы: Фундамент	Сэндвич-панели
Наличие коммунальных услуг	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки
Собственник объекта	ООО "Бастион"
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Доступность объекта автомобильным транспортом	Доступ к объекту оценки расценивается как хороший. Подъездные пути асфальтированы, находятся в хорошем состоянии.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен в зоне жилой и административной застройки.



**Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства**

1. 50:46:0060708:138 Без координат границ  
 Московская обл., г. Электросталь, пер. Строительный, д.12

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	50:46:0060708:138
Кад. квартал:	50:46:0060708
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Грузовой навес
Адрес:	Московская обл., г. Электросталь, пер. Строительный, д.12
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 227 879,34 руб.
Общая площадь:	702,4 кв. м
Основные характеристики:	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стены:	-
площадь:	-

**Источник:**  
<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3&text=50%3A46%3A0060708%3A138&type=5&app=search&opened=1>

Таблица 2. Характеристика земельного участка застроенной площадью 808,70 кв.м., на котором расположено здание.

<i>Параметры</i>	<i>Значение параметров</i>
Адрес	Московская область, город Электросталь, пер.Строительный, д.12
Общая площадь, кв.м.	808,70
Кадастровый (или условный) номер	50:46:0060708:24
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для иных видов сельскохозяйственного использования
Разрешенное использования по документу	Под зданиями общежития, гаража, контрольно-пропускного пункта и грузового навеса
Фактическое использование	Используется по назначению
Топография	Ровный
Форма	Многоугольная
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Состояние участка	Застроен объектом оценки – нежилым зданием
Доступность объекта автомобильным транспортом	Доступ к объекту оценки расценивается как хороший.
Права на земельный участок	Находится в собственности Комитета имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области
Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Аренда. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки
Оцениваемые права на участок	В настоящем заключении оценивается право собственности в отношении земельного участка
Период экспозиции:	При продаже - 1 год
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Информация о подобных элементах оценщиком не обнаружена.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на него.	Информация о подобных факторах и характеристиках отсутствует.

## Износы и устаревания

Земельный участок, как объект недвижимости не подвержен физическому износу. Признаки функционального и экономического устаревания отсутствуют.

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки: 50:46:0060708:24 Найти

Земельные участки 1

1. 50:46:0060708:24  
обл. Московская, г. Электросталь, пер. Строительный, дом 12, корпус 1.2.8  
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:46:0060708:24
Кад. квартал:	50:46:0060708
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, г. Электросталь, пер. Строительный, дом 12, корпус 1.2.8
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	19 448 333,96 руб.
Учтенная площадь:	4 994 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов сельскохозяйственного и садоводства
по документу:	под зданиями, объектами, гаражами и конструкциями, расположенными на участке
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки:	09.09.2004

Источник:  
<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4284137.936247815&y=7517950.315891622&z=18&text=50%3A46%3A0060708%3A24&type=1&app=search&opened=1>

### Описание местоположения объекта.

**Электросталь** (до 1928 года — **Затишье**) — город (с 26 декабря 1938 года) областного подчинения в Московской области России. Входит в городской округ Электросталь. Население — 158 226<sup>[2]</sup> чел. (2018). Городской округ расположен в 52 километрах (38 км от МКАД) к востоку от Москвы. В окрестностях города берёт начало река Вохонка (приток Клязьмы), а также притоки Вохны — Марьинка и Ходца. На севере Электросталь граничит с землями Ногинского мехлесхоза, а с юга и юго-востока — с землями Павлово-Посадского района. На западе и востоке к городской территории вплотную подходят лесные массивы.

### История города

Распространено мнение, что до 1916 года на месте города Электросталь не существовало никаких поселений и что начало городу положили два завода, которые были заложены именно в 1916 году. Это были электрометаллургический завод «Электросталь» и Богородский снаряжательный завод, которые и сегодня занимают важное место в промышленности России. Но известно также, что с давних времён на территории современного города Электросталь существовали деревни Высоково, Шебаново и Афанасово<sup>[3]</sup>. Их обычное существование закончилось, когда в 1916 году урочище Затишье было выбрано для строительства вышеуказанных заводов. Название своё урочище получило из-за своего расположения в глуши и тишине, хотя и находилось недалеко от Москвы.

В 1916 году 6 тысяч мобилизованных крестьян начали строительство. Мощность завода планировалась для начала 30 тысяч снарядов в сутки. 28 февраля 1917 года первые изделия были собраны.

Металлургический завод был основан Николаем Вторым несколькими месяцами позже снаряжательного. Он выдал первую продукцию в ноябре 1917 года.

Дом № 28 по проспекту Ленина — образец сталинского монументализма



Арочные каркасы из нержавеющей стали для станции метро «Маяковская» были изготовлены на заводе «Электросталь»

В 1925 году полустанок Затишье стал станцией Электросталь.

В 1926 году рядом с этой станцией и в 1 км от Богородского шоссе находились два посёлка Пригородной волости Богородского уезда:

- при заводе № 12 (Затишье) проживало 1288 жителей (711 мужчин, 577 женщин) в 213 хозяйствах, была школа ФЗУ, вечерняя рабочая школа, библиотека, клуб, больница и лавка.

- при заводе Электросталь электрометаллургического треста — 1181 житель (667 мужчин, 514 женщин) в 488 хозяйствах (в том числе 6 крестьянских), столовая, школа 1-й ступени и лавка<sup>[4]</sup>.

Рост заводского производства и благоустройства привлекал многих, и в 1938 году, когда посёлок был преобразован в город Электросталь<sup>[5]</sup>, его население насчитывало уже около 43 тысяч человек.

В годы Великой Отечественной войны предприятия города производили для фронта боеприпасы и снаряды для «Катюш». Было изготовлено 240 миллионов снарядов (из них 15 миллионов кумулятивных противотанковых), мин и бомб. Богородский снаряжательный завод участвовал в создании атомного оружия, а после войны занял достойное место в атомной отрасли страны. Завод был перепрофилирован на выпуск топлива для различных транспортных средств и атомных станций в 1954 году. В 1942 году в городе начинается сооружение Ново-Краматорского завода, который в послевоенные годы был перестроен в завод тяжёлого машиностроения.

Более 11 тысяч жителей Электростали участвовали в боевых действиях на фронте, около 4 тысяч погибли. 13 электростальцев удостоены звания Героя Советского Союза.

Почётное звание «Город Трудовой Доблести и Славы» присвоено Электростали 7 апреля 2015 года постановлением президиума Межгосударственного Союза Городов-Героев. Этого звания город удостоен за выдающиеся заслуги перед Отечеством, мужество, массовой трудовой героизм, проявленный жителями города Электросталь в борьбе с фашистскими захватчиками и в ознаменовании 70-летия окончания Второй мировой войны.

В марте 2013 года на заводе ЭЗТМ случился инцидент, в плавку цветного металла из-за халатности попал гамма-дефектоскоп, в результате чего значительная часть города была загрязнена радиоактивным цезием-137.<sup>[6][7][8]</sup>

### *Электросталь (городской округ)*

В рамках административно-территориального устройства области Электросталь имеет статус города областного подчинения.

В рамках муниципального устройства, он образует муниципальное образование городской округ Электросталь, образованный в 2004 году<sup>[9]</sup> и включивший в себя один населённый пункт — одноимённый город.<sup>[10]</sup>

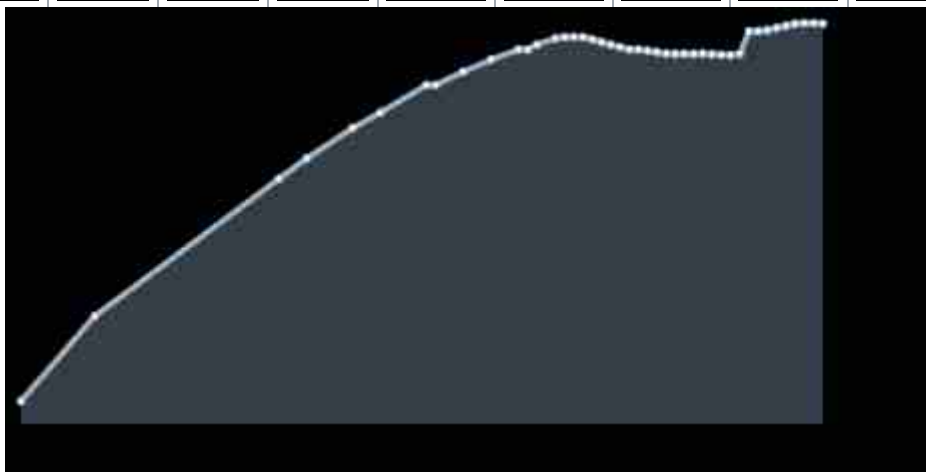
1 января 2018 года в состав городского округа вошли также 10 сельских населённых пунктов упразднённого сельского поселения Стёпановское Ногинского муниципального района<sup>[11]</sup>.

1 января 2018 года Электросталь получила расширенный статус — город областного подчинения с административной территорией.

Население

Численность населения										
1931 <sup>[14]</sup>	1939 <sup>[15]</sup>	1959 <sup>[16]</sup>	1962 <sup>[14]</sup>	1967 <sup>[14]</sup>	1970 <sup>[17]</sup>	1975 <sup>[18]</sup>	1976 <sup>[19]</sup>	1979 <sup>[20]</sup>	1982 <sup>[21]</sup>	1985 <sup>[22]</sup>
9000	↗42 60 7	↗96 92 2	↗105 0 00	↗117 00 0	↗123 12 7	↗134 00 0	→134 0 00	↗139 2 72	↗144 0 00	↗148 0 00
1986 <sup>[19]</sup>	1987 <sup>[23]</sup>	1989 <sup>[24]</sup>	1990 <sup>[25]</sup>	1991 <sup>[22]</sup>	1992 <sup>[22]</sup>	1993 <sup>[19]</sup>	1994 <sup>[19]</sup>	1995 <sup>[22]</sup>	1996 <sup>[22]</sup>	1997 <sup>[26]</sup>

→148 0 00	↗150 0 00	↗152 4 63	↗153 0 00	→153 0 00	→153 0 00	↘152 00 0	↘151 00 0	↘150 0 00	↘149 0 00	↘148 0 00
<b>1998</b> <sup>[22]</sup>	<b>1999</b> <sup>[27]</sup>	<b>2000</b> <sup>[28]</sup>	<b>2001</b> <sup>[22]</sup>	<b>2002</b> <sup>[29]</sup>	<b>2003</b> <sup>[14]</sup>	<b>2004</b> <sup>[30]</sup>	<b>2005</b> <sup>[31]</sup>	<b>2006</b> <sup>[32]</sup>	<b>2007</b> <sup>[33]</sup>	<b>2008</b> <sup>[34]</sup>
→148 0 00	↘147 6 00	↘147 0 00	↘146 4 00	↘146 29 4	↗146 30 0	→146 3 00	↗146 40 0	↘146 2 00	↘146 0 00	↘145 8 00
<b>2009</b> <sup>[35]</sup>	<b>2010</b> <sup>[36]</sup>	<b>2011</b> <sup>[37]</sup>	<b>2012</b> <sup>[38]</sup>	<b>2013</b> <sup>[39]</sup>	<b>2014</b> <sup>[40]</sup>	<b>2015</b> <sup>[41]</sup>	<b>2016</b> <sup>[42]</sup>	<b>2017</b> <sup>[43]</sup>	<b>2018</b> <sup>[2]</sup>	
↗146 32 7	↗155 1 96	↗155 3 00	↗155 7 05	↗156 55 8	↗157 40 9	↗158 22 2	↗158 47 9	↗158 5 08	↘158 2 26	



На 1 января 2018 года по численности населения город находился на 114 месте из 1113<sup>[44]</sup> городов Российской Федерации<sup>[45]</sup>.

### Спорт



Ледовый дворец спорта «Кристалл»

В городе расположены следующие спортивные сооружения: ледовый дворец спорта «Кристалл», крытый тренировочный каток им. Ионина А.С., стадион «Кристалл», спортивно-оздоровительный комплекс «Электросталь», спортивный комплекс АНО КСК «Кристалл», спортивный комплекс «Авангард», теннис-центр, плавательные бассейны «Кристалл» и «Металлург», конно-спортивный клуб «Авангард». В 2006 году после масштабной реконструкции открыт стадион для хоккея на траве на базе спортивно-оздоровительного комплекса «Электросталь».

На территории города действуют МСУ дополнительного образования «Специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва по дзюдо „Электросталь“», МОУ дополнительного образования детей «Специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва „Кристалл-Электросталь“» по водным видам спорта, ДЮСШ по футболу «Восток». 7 сентября 2012 года было открыто футбольное поле с искусственным покрытием на территории школы № 11.

Наиболее известной спортивной трибуной города является ледовый дворец спорта «Кристалл», рассчитанный на 3500 человек. Изначально ледовый дворец «Кристалл» был домашней ареной для одного из старейших хоккейных клубов страны — «Кристалла», основанного в 1949 году и выступавшего в чемпионате России среди команд регионов зоны «Центр». В 2014 году было принято решение о расформировании команды и переводе её в МХЛ. 7 декабря 2017 года состоялось торжественное открытие ледового дворца спорта после реконструкции. В рамках мероприятий на ледовой арене состоялся гала-матч открытия Всероссийского фестиваля среди любительских команд сезона 2017—2018 года Ночной хоккейной лиги<sup>[46]</sup>.



Также в городе существуют спортивно-технический клуб «Азимут», «Электростальский городской клуб туристов», туристический дом «Килятор», автомобильный клуб «ФСТ» (ралли-спринты, скоростное маневрирование), профессиональный футбольный клуб «Кристалл».

#### *Здравоохранение*

- Центральная городская больница.
- Медицинский центр «Инвитро».
- Городская стоматология.

#### *Образование*

##### *Муниципальные образовательные учреждения*

В настоящее время на территории городского округа Электросталь находятся:

- 4 гимназии;
- 3 лицея;
- 13 общеобразовательных школ;
- вечерняя сменная общеобразовательная школа;
- 42 дошкольных образовательных учреждения (центры развития ребёнка, детские сады общеразвивающего вида, детские сады комбинированного вида);
- 2 детские музыкальные школы — учащиеся музыкальных школ городского округа Электросталь принимали участие в международных, всероссийских, областных, зональных конкурсах, одержав более ста побед;
- 3 центра дополнительного образования: «Станция юных техников», «Центр "Диалог"», «Центр "Росток"»;
- детская художественная школа — в 2008 году школа была включена в книгу «Достояние Российского государства», изданную Министерством культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации. Ученики художественной школы неоднократно занимали призовые места на региональных и международных конкурсах, являлись обладателями премий Президента РФ и премий Губернатора Московской области. В 2010 году по итогам V Международного фестиваля-конкурса изобразительного искусства «ВСЕ КРАСКИ МИРА — 2010» ученица художественной школы Шляхова Мария Андреевна стала обладателем Гран-при фестиваля — Орден «Молодое дарование России — Чароитовая звезда». Сама Электростальская художественная школа по итогам конкурса вошла в десятку лучших школ среди 170 учреждений-участников, о чём свидетельствует полученная Наградная доска. В 2011 году художественная школа была внесена в Национальный реестр «Ведущие учреждения культуры Российской Федерации».

#### *Вузы*

- Электростальский политехнический институт (филиал Московского политехнического университета)<sup>[47]</sup>
- Филиал Московского государственного открытого университета
- Филиал Российского государственного гуманитарного университета (очная и заочная формы обучения)
- Новый гуманитарный институт (дневная и вечерняя формы обучения, факультеты лингвистики, дизайна и туризма)
- Московский финансово-юридический университет МФЮА-центр дистанционного доступа в Электростали (заочное обучение)
- Филиал Современной гуманитарной академии

#### *Средне-специальное образование*

Московский областной политехнический колледж

- Московский областной политехнический колледж (МОПК НИЯУ «МИФИ») — филиал ФГБОУ ВПО «Национальный исследовательский ядерный университет „МИФИ“»
- Электростальский колледж<sup>[48]</sup>
- Электростальский медицинский колледж ФМБА России (медсестринское отделение и зуботехническое отделение)
- Государственный профессионально-педагогический колледж
- Московский областной базовый музыкальный колледж им. А. Н. Скрябина

#### *Начальное профессиональное образование*

- Четыре профессионально-технических училища



- Православная классическая гимназия им. Андрея Рублёва

### *Культура и религия*

Главной задачей администрации города в области культуры является сохранение культурного наследия, созданного в городе. Активно работает городской музейно-выставочный центр. В среднем за год здесь проходит в два раза больше выставок, чем в других городах области.

В декабре 2008 года в историко-художественном музее состоялась научно-практическая конференция «Второвские чтения», в которой участвовали потомки основателя города, Николая Александровича Второва, историки-краеведы, изучающие жизнь и деятельность Н. А. Второва. Это стало отправной точкой обретения Электросталью своей родословной, поэтому данные чтения было решено сделать регулярными.

### *Учреждения культуры*

Культурный центр «Октябрь»

Дом культуры имени Карла Маркса

В городе действуют историко-художественный музей<sup>[49]</sup>, выставочный зал, 6 центров культуры, три многозальных кинотеатра — «Современник», «Галерея кино» и «ВИКИ Синема». Крупнейшим учреждением культуры Электростали является Культурный центр «Октябрь», открытый в 1963 году. Решение о строительстве было принято руководством Ново-Краматорского завода им. Сталина. Такой дворец в городе был построен впервые: зрительный зал рассчитан на 850 мест, вращающаяся сцена позволяет быстро менять декорации пьес, раздвижные и подъёмные занавесы, мощное освещение, специальные помещения под кружковые занятия, выставочный зал. В настоящее время КЦ «Октябрь» является одним из лучших учреждений культуры города Электросталь. Он располагает самым большим в городе зрительным залом на 760 посадочных мест для проведения вечеров отдыха, концертов, шоу, театральных спектаклей. Творческий коллектив включает в себя 8 действующих объединений.

В городе имеется Централизованная библиотечная система, включающая 13 библиотек, которые обслуживают 48963 читателя. Книжный фонд насчитывает 775482 издания. В сентябре 2009 года в День города началась акция «Читающий автобус». Пассажиры 14-го маршрута во время поездки могут ознакомиться с рекламой книжных новинок. Для школьников сотрудники городской библиотеки проводят интересные экскурсии.

### *Культурно-досуговые учреждения:*

- КЦ «Октябрь»
- КЦ им. Н. П. Васильева
- КЦ им. М. Горького (законсервирован капитальный ремонт, фактически разрушен)
- КЦ «Досуг»
- АНО «КСК "Кристалл"» (ДК им. К. Маркса)

Православная община



Храм Иоанна Кронштадтского

Православная община в Электростали образовалась в сентябре 1990 года. В 1991 году в храме преподобного Андрея Рублёва — первом храме города, переделанном из ДОСААФ — была

проведена первая служба. В 1996 году к нему был пристроен крестильный храм в честь святого праведного Иоанна Кронштадского, и 2 января 1999 года в нём прошла первая служба. Также в 1996 году на территории городской больницы был построен и освящён больничный храм в честь святого великомученика и целителя Пантелеимона.

26 октября 1991 года на собрании православной общины города Электростали было принято решение о строительстве храма Вознесения Господня на месте сгоревшего в начале 90-х годов Дома культуры «Строитель». 8 июня 1994 года на месте строительства был освящён памятный крест и закладной камень в основание фундамента будущего храма. Заложение в фундамент закладного камня произошло в 2001 году.

На 2013 год строительство храма ещё не завершено, сама дата окончания строительства не объявлена. В марте 2015 года совершен подъём колоколов под восточные купола, с размещением самого большого колокола весом 2,5 тонны под северо-восточный купол.

#### Фестиваль «Городские цветы»

В июне 2006 года на бульваре Проспекта Ленина впервые состоялся областной фестиваль «Цветы Подмосковья». Фестиваль настолько пришёлся по душе горожанам, что было принято решение проводить его ежегодно. Каждое лето коллективы городских предприятий включаются в творческий конкурс, украшая бульвар маленькими шедеврами ландшафтного дизайна. Организаторами фестиваля учреждены несколько премий в номинациях: «За яркость», «Оригинальность», «Приз зрительских симпатий» и «Цветы глазами детей». В процессе предварительных просмотров каждый горожанин может дать оценку цветочным экспозициям и высказать своё мнение жюри.

#### Фестиваль японской анимации

Также в Электростали дважды проводился фестиваль японской анимации, впервые в Подмосковье. Первый прошёл 26 октября 2008 года, а второй — 18 октября 2009 года. Помимо них, компанией Reanimedia четырежды проводился фестиваль анимационного кино Японии «Реанифест»: 30 июня и 1 июля, 19—21 ноября 2012 года, а также 29—30 июня, 30 ноября и 1 декабря 2013 года.

#### Климат

Климат Электростали													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сеп.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Средний максимум, °C	−5	−4	2	11	18	22	24	22	15	8	0	−4	9
Средний минимум, °C	−8	−9	−5	2	8	12	14	12	8	3	−3	−8	2
Норма осадков, мм	39,9	32,5	27,2	24,2	39,2	59,3	55,6	56,4	46,1	49,9	38,2	35,7	504,2
Источник: MSN Weather													

#### Промышленность

В Строительном проезде находится много промышленных объектов

Электросталь является центром металлургии и тяжёлого машиностроения — город обладает крупнейшим в стране производством ядерного топлива, высококачественной стали, тяжёлого машиностроения и химической продукции. Кроме этого, в городе работают более сотни средних и малых предприятий, которые производят строительные материалы, одежду, книги и журналы, школьную и офисную мебель, продукты питания и многое другое.

По инициативе Главы городского округа и руководства ведущих организаций и предприятий научно-промышленного комплекса города был образован Научно-промышленный совет городского округа Электросталь Московской области. Совет создан с целью оказания поддержки органам местного самоуправления в решении задач устойчивого социально-экономического развития города, выработке рекомендаций по эффективному использованию научно-технического потенциала города.

Основные предприятия:

- ПАО «Машиностроительный завод» (ПАО «МСЗ», «Элемаш») — крупнейшее предприятие атомного машиностроения, в составе корпорации ТВЭЛ. Завод производит ядерное топливо для АЭС России, стран СНГ и дальнего зарубежья. Предприятие также производит прецизионные нержавеющие трубы (ООО «ЭЛЕМАШ-СПЕКТРУБПРОКАТ»), постоянные магниты, ферриты и металлический кальций. Сегодня ПАО «Машиностроительный завод» — один из мировых лидеров

в сфере производства ядерного топлива для коммерческих реакторов. Его продукция поставляется не только на АЭС России, но и на АЭС 12 зарубежных стран, эксплуатируется в каждом 8-м коммерческом реакторе мира;

- АО "Металлургический завод «Электросталь» — одно из ведущих предприятий РФ в производстве сталей и сплавов специального назначения;

- ОАО «Электростальский завод тяжёлого машиностроения» (ОАО «ЭЗТМ») — производитель технологического оборудования для металлургии и горно-обогатительной промышленности. Репутация продукции предприятия безупречна. Созданные на заводе объекты были отмечены: Ленинской премией, Государственными премиями и премиями Совета Министров. Агрегаты, станы и машины, разработанные на ОАО «ЭЗТМ», защищены 2314 авторскими свидетельствами и патентами на изобретения в России и за рубежом;

- ОАО «Электростальский химико-механический завод им. Н. Д. Зелинского» — одно из ведущих предприятий в России по разработке и серийному выпуску фильтрующих средств индивидуальной и коллективной защиты от оружия массового поражения и химически опасных веществ, фильтрующих тканей, катализаторов, химических поглотителей, осушителей и активных углей;

- Котельно-строительная компания — проектирование и строительство котельных, тепловых пунктов и мини-ТЭЦ;

- Завод теплообменного оборудования «Бойлер» — производство теплообменников, оборудования для водоподготовки;

- Завод «ОСТ-Тара» группы «ОСТ» — производство стеклотары;

- ОАО ЭНПО «НЕОРГАНИКА» — производство водоочистителей: ткани и нетканые материалы, активные угли и катализаторы, фильтрующие материалы, фильтры различных марок;

- ЗАО «Электростальский домостроительный комбинат» (ЗАО «ЭДСК») — производство товарного бетона и строительного раствора; производство стеновых блоков; промышленность сборных железобетонных и бетонных (за исключением стеновых материалов) конструкций и изделий. 3 августа 2011 года на базе комбината был образован индустриальный парк «Электростальский». Основным резидентом индустриального парка стала корейская компания «LG-Hausys»;

- Производственный комплекс «ЭЛДОМ» — изготовление высокоточного металлорежущего инструмента, в том числе с наноструктурированным покрытием;

- ЗАО НИКБООР — производство продукции для оснащения атомных электростанций.

По итогам 2010 года городской округ Электросталь вошёл в тройку лидеров по развитию научно-промышленного комплекса, а также был награждён дипломом в номинации «Лучшее муниципальное образование».

#### *Связь*

В Электростали принимаются все радиостанции диапазонов УКВ и FM, вещающие из Москвы.

Услуги телефонной связи.

Услуги телефонной связи предоставляют Московский филиал ПАО «Ростелеком», телекоммуникационная сеть «Инфолинк».

Доступ в Интернет.

Для физических и юридических лиц в городе предлагают свои услуги семь интернет-провайдеров: телекоммуникационная сеть «Инфолинк», ООО «Флекс» (Flex), «Домолинк» (ОАО Ростелеком), ЗАО «Элкател» и ООО «Элтелекор» (принадлежат ПАО Ростелеком), ООО «Стальнет» и «Билайн».

Телевидение.

Почти 98 % города подключены к телевизионным сетям. Услуги аналогового кабельного телевидения предоставляют ООО «Элтелекор» (принадлежат «ПАО Ростелеком», 50 каналов аналогового ТВ) и ООО «МСС» (26 каналов аналогового ТВ); цифрового ТВ — ПАО «Ростелеком», «БиЛайн ТВ» (103—149 каналов через IPTV); аналого-цифрового ТВ — сеть «Инфолинк» (29 каналов аналогового и 127 каналов цифрового ТВ).

В городе есть своё местное телевидение. Представлено двумя городскими каналами: «Телеканал ЭлТВ» (информационный, совместно с 360° Подмосковье) и ВРТ (развлекательный, сетевой партнер — TV XXI). Трансляция идёт в аналоговых сетях ООО «МСС», ПАО «Ростелеком» и сети «Инфолинк».

Основные торговые центры и торговые сети.

Супермаркет «Атак» на Ногинском шоссе

Торговый центр «Апельсин»

- Сеть магазинов «Ашан»;
- ТЦ «Апельсин»;
- Гипермаркет «Глобус»;
- Магазины «Детский мир»;
- Сеть магазинов «Дикси»;
- Сеть салонов сотовой связи «Евросеть»;
- Сеть салонов сотовой связи «ИОН»;
- Сеть магазинов и гипермаркетов «Магнит»;
- Магазины аудио-видео и бытовой техники «М.Видео»;
- ТЦ «Меридиан»;
- Офисы продаж и обслуживания ОАО «Мобильные ТелеСистемы»;
- ТЦ «Новый северный»;
- Сеть магазинов «Перекрёсток»;
- Сеть магазинов «Пятёрочка»;
- Сеть магазинов «Седьмой континент»;
- Сеть салонов сотовой связи «Связной»;
- ТЦ «Центральный»;
- ТРЦ «Эльград»;
- Магазины аудио-видео и бытовой техники «Эльдорадо»;
- ТРЦ «Парк Плаза»;
- Гипермаркет «Касторама».

#### *Энергетика.*

На западе, поблизости от города, проходит кольцевой газопровод Московской области (КГМО), на северо-востоке от города размещена Ногинская подстанция (район пос. Красный Электрик), подающая в город электроэнергию от ЕЭС.

В 1999 г. в южной части города пущена мини-ТЭЦ на базе газотурбинной установки и котлов производства концерна АBB мощностями 16,8 МВт электрической и 37 МВт — тепловой.

#### *Транспорт*

Железнодорожный вокзал

Автовокзал

Прямое автобусное сообщение с городами Москва (маршруты № 399 и 588) и Ногинск (№ 20, 23, 42 и 49, маршрутные такси № 49, 65, 69 и 42). Пригородные автобусы до станции Фрязево (№ 103, 38, 40, 42, 60,) деревни Пушкино (№ 39), посёлка имени Воровского (станция Храпуново, автобусы и маршрутные такси № 49). Развита сеть внутригородских автобусных перевозок, включающая 15 маршрутов.

Беспересадочное сообщение электропоездами с г. Москва (время движения до платформы Серп и Молот (пересадка на станции метро «Римская» и «Площадь Ильича») составит примерно 1 час 15 минут), Железнодорожный, Электроугли, Реутов. В мае 2010 года на участке Захарово — Москва-Курская запущен электропоезд-экспресс, следующий из Ногинска на Курский вокзал и имеющий остановки на платформах и станциях Машиностроитель, Электросталь, Железнодорожная, Новогиреево, Москва-Курская. Время движения электропоезда от станции Электросталь до станции Москва-Курская составляет ≈1 час.

В 5 км от города находится железнодорожная станция Фрязево, имеющая прямое сообщение, кроме того, с городами Электрогорск, Павловский Посад, Орехово-Зуево, Дрезна, Петушки, Покров, Владимир, Щёлково, Королёв, Юбилейный, Мытищи, а также автобусным маршрутом с г. Раменское.

*Источник:*

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C>

**Объект оценки** расположен в зоне **жилой и промышленной** застройки по адресу: переулок Строительный, дом 12. Объект оценки представляет собой нежилое здание «грузовой навес».

## **10. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

В настоящее время утверждены Приказом Минэкономразвития России и действуют следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 508 от 22.10.2010 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 04.07.2011 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 628 от 07.11.2011 г.
7. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 388 от 22.06.2015 г.
12. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.
13. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 722 от 17.11.2016 г.
14. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894).
15. Стандарты оценки СРО НКСО (<http://www.nkso.ru>):
  - основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007, утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года;
  - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года;
  - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года;
  - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке», утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года;
  - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2015 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости», утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.
  - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости", утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

Основания применения стандартов: использование вышеуказанных стандартов обосновывается обязательностью их применения в рамках оценочной деятельности. Поскольку требования стандартов саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» идентичны требованиям Федеральных стандартов оценки, в Отчете об оценке объекта оценки по всем соответствующим пунктам ссылки даются на Федеральные стандарты оценки.

## 11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Наименование информации	Источник получения информации
Описание района расположения объекта оценки	<a href="https://ru.wikipedia.org">https://ru.wikipedia.org</a>
Предложения продажи объектов коммерческой недвижимости	База данных оценщика за 2018 год <a href="https://web.archive.org/">https://web.archive.org/</a>
Корректировки, применяемые в рамках расчётов	«Справочник оценщика недвижимости Том 3. Земельные участки, опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г «Справочник оценщика недвижимости Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости Том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

## 12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

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

### Основные тенденции социально-экономического и политического развития Российской Федерации

Данные текущего года продемонстрировали снижение экономической активности. Динамика ВВП (в годовом выражении к сентябрю прошлого года), по оценке Минэкономразвития России, снизилась на 1,4%. Произошел существенный спад инвестиций в основной капитал, строительства, оборота розничной торговли, снизились годовые темпы обрабатывающих производств.

Положительное влияние на динамику ВВП оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, платные услуги населению.

По оценке Минэкономразвития России, в результате ухудшения динамики большинства макропоказателей с исключением сезонного и календарного факторов ВВП снизился на 1,0 процента. Промышленное производство в целом (с исключением сезонной и календарной составляющих) после роста производства снизилось (-1,9%). В добыче полезных ископаемых произошло снижение (-0,3%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение продолжилось (-1,1%). В обрабатывающих производствах после роста наблюдается сокращение (-1,7 процента).

В отраслях промежуточного спроса возобновился рост в отраслях лесопромышленного комплекса и продолжился в химическом производстве; после роста сократилось металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, производство кокса и нефтепродуктов, производство резиновых и пластмассовых изделий; сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов. Из потребительских отраслей продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака. В отраслях машиностроительного комплекса



продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производстве машин и оборудования; сократилось производство транспортных средств и оборудования. Динамика реальных располагаемых доходов населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, после сокращения увеличилась на 1,3%, реальная заработная плата снижается третий месяц подряд. Экспорт товаров по оценке составил 29,1 млрд. долларов США. Импорт товаров по оценке, составил 14,2 млрд. долларов США. Положительное сальдо торгового баланса по оценке, составило 17,1 млрд. долларов США, относительно предыдущего года снизилось на 14,9 процента. По данным Росстата потребительская инфляция составила 3,9%, а за годовой период 15,0% . Цены на продовольственные товары (продукты питания и алкоголь) в магазинах были рекордно высокими, а потребители напротив - снижали свои расходы. По данным , расходы на покупку продуктов питания на 30% и опустились к номинальному уровню. Такое значительное снижение потребления стало результатом оптимизации продовольственной корзины потребителями. Спрос на квартиры, машины и бытовую технику в августе-сентябре спал. Тем не менее, глядя на рост цен, российские граждане покупали активно прочие непродовольственные товары — предметы одежды, бытовую химию и косметику. По данным Ромир, расходы на покупку непродовольственных товаров повседневного спроса выросли сразу на 35% в номинальном выражении. Реальные располагаемые денежные доходы населения, по предварительным данным Росстата, снизились в 2016 году на 0,8% против снижения на 6,2% в 2015 году. Экспорт товаров в августе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 29,1 млрд. долларов США. Экспорт в страны дальнего зарубежья в августе-сентябре 2016 г. снизился по сравнению с прошлым годом на 25,9% и составил 27,0 млрд. долларов США, экспорт в страны СНГ сократился на 30,1% (3,8 млрд. долларов США).

В 2018 г. потребительская инфляция продолжила повышательные тенденции декабря, когда темп ежемесячной инфляции, вырос в 2–3 раза против предшествующих месяцев. В январе инфляция составила 3,9% к декабрю, что стало самым высоким показателем с 1999 года.

За годовой период инфляция усилилась до 15% с 11,4% по итогам 2017 года. На инфляцию повышающее воздействие продолжает оказывать девальвация рубля с конца 2016 года, и особенно в декабре, что внесло в инфляцию за годовой период 6,8 – 7 п. пункта. Влияние девальвации рубля, составившей с сентября свыше 70%, распространилось на все сегменты потребительского рынка.

По предварительным итогам выборочного обследования населения по проблемам занятости численность экономически активного населения в 2017 г. составила 75,9 млн. человек или около 52 % от общей численности населения страны.

Валютный рынок. В январе текущего года Банк России осуществлял денежно-кредитную политику в условиях режима плавающего валютного курса, введенного 10.11.17. В этот период продолжилось ослабление российского рубля по отношению к основным мировым валютам, что было обусловлено высокими геополитическими рисками, низкими мировыми ценами на нефть и повышенным спросом кредитных организаций на валютную ликвидность, в том числе для целей обслуживания внешней задолженности. Рост цен усилился во всех секторах продовольственные товары. На непродовольственные товары рост цен усилился с декабря при сильной зависимости от импорта. В капитальном строительстве сводный индекс цен в январе составил 102,8% (годом ранее нулевой прирост) вследствие роста цен на импортные машины и оборудование при ослаблении рубля (рост на 5,5% против 0,5% годом ранее). Вместе с тем в результате снижения инвестиционного спроса цены на строительно-монтажные работы снизились на 0,3% (годом ранее снижение цен на 1,0%). Цены на прочие капитальные работы и затраты в январе выросли на 12,2% (годом ранее – на 5,2%). Сокращение объема работ при реализации строительных проектов (так, объем работ по виду деятельности «Строительство» в рассматриваемый период относительно соответствующего периода предыдущего года сократился на 3,5%), а также неблагоприятная экономическая ситуация на рынке способствовали снижению объемов производства прочих машин и оборудования специального назначения в 2018 году по отношению к 2017 году на 20,3 процента. В частности, отмечается сокращение в 2018 году относительно 2017 года объема производства сталеплавильного оборудования и литейных машин на 6,4%, экскаваторов – на 32,5 процента.

*Источник информации Министерство экономического развития Российской Федерации Минэкономразвития России, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1/3, Москва, 125993*

*<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring>*

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

В I полугодии 2018 года экономика Московской области демонстрировала уверенный рост –

положительная динамика наблюдалась во всех базовых отраслях региона.

Так, в промышленном производстве высокая динамика отмечалась в добыче полезных ископаемых (112,6 процента к соответствующему уровню 2017 года), обрабатывающих отраслях (109,1 процента) и деятельности по водоснабжению, водоотведению и утилизации отходов (106,8 процента). На фоне общероссийского снижения в деятельности по обеспечению электроэнергией, паром, газом; кондиционированию воздуха показатель по Московской области вырос более чем на 3 процента.

В сельскохозяйственном производстве всеми категориями хозяйств с начала года произведено 149,1 тыс. тонн мяса скота и птицы в живом весе, надоено 323,2 тыс. тонн молока, получено 67,2 млн. штук яиц. Рост производства в целом по отрасли составил 100,9 процента.

Более чем на 30 процентов по сравнению с I полугодием 2017 года выросло инвестирование на развитие экономики и социальной сферы Московской области. Объем инвестиций в основной капитал на конец полугодия достиг 269 млрд. рублей. Это третий показатель в стране после г. Москвы (723 млрд. рублей) и Ханты-Мансийского АО (437 млрд. рублей).

После трехлетнего спада отмечается оживление деловой активности в строительной сфере. По сравнению с I полугодием 2017 года объем строительных работ по Московской области вырос на 4,8 процента, в то время как по России отмечена отрицательная динамика (снижение на 1 процент). Более чем на 33 процента вырос ввод жилья. Это позволило региону остаться лидером в рейтинге субъектов по жилищному строительству (свыше 3,9 млн. кв. метров).

Продолжает демонстрировать положительную динамику рынок торговли и услуг: оборот оптовой торговли вырос на 4,1 процента, розничной торговли – на 7,1 процента, объем платных услуг населению – на 1,2%. Динамика по данным категориям сложилась выше среднероссийской.

Потребительские цены на товары и услуги в среднем выросли на 3,1 процента относительно соответствующего периода прошлого года, в том числе на продовольственные товары – на 1,9 процента, непродовольственные – на 4,8 процента, услуги – на 3,7 процента.

Среднесписочная численность работников по полному кругу организаций в отчетном периоде увеличилась на 5,7 процента и составила 2,2 млн. человек. Среднемесячная заработная плата работников сложилась в размере 49 547 рублей, что в реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) выше уровня I полугодия 2017 года на 5,3 процента.

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных составила 19,2 тыс. человек, что на 19,2 процента ниже, чем на конец июня прошлого года. Уровень безработицы (по методологии МОТ) сложился ниже среднероссийского на 2,1 процентных пункта и составил 2,6 процента.

## 2. Промышленное производство

В I полугодии 2018 года индекс промышленного производства составил 109 процента. Рост сложился за счет увеличения добычи полезных ископаемых на 12,6 процента, обрабатывающих производств – на 9,1 процента, деятельности по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – на 3,1 процента, деятельности по водоснабжению и водоотведению, утилизации отходов и ликвидации загрязнений – на 6,8 процента.

Всего с начала отчетного года объем продукции, отгруженной промышленными предприятиями, по Московской области достиг 1,3 трлн. рублей.

В *добывающей промышленности* отгружено продукции на 5,8 млрд. рублей. Рост сложился за счет увеличения добычи камня, песка и глины на 12,4 процента.

В общем объеме отгруженной промышленной продукции доля *обрабатывающих производств* составила 85 процентов против 81 процента по итогам I квартала. За первое полугодие текущего года производствами отгружено продукции на сумму свыше 1 трлн. рублей.



Значительный рост по сравнению с аналогичным периодом 2017 года демонстрировали автотранспортное производство (в 1,5 раза), производство одежды (в 1,7 раза), прочих транспортных средств и оборудования (в 2 раза).

Более чем на 10 процентов выросло производство:

- резиновых и пластмассовых изделий (119 процентов);
- напитков (117,3 процента);
- электрического оборудования (116,2 процента);
- бумаги и бумажных изделий (113,9 процента);
- готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (113,1 процента, за счет увеличения в 10 раз производства паровых котлов и в 3 раза столовых приборов, инструментов и скобяных изделий);
- компьютеров, электронных и оптических изделий (112,9 процента, за счет роста в 3,6 раза производства элементов электронной аппаратуры и на 62 процента – компьютеров и периферийного оборудования);
- химическое и металлургическое производство (по 112 процентов каждое соответственно, за счет роста на 20 процентов производства мыла и моющих средств и на 33 процента – химического волокна; более чем в 2 раза – производства стальных труб);
- пищевых продуктов (111,9 процента);
- кожи и изделий из кожи (111,5 процента);
- ремонт и монтаж машин и оборудования (110,4 процента).

После продолжительного спада, начавшегося во второй половине 2016 года, восстановилось производство прочей неметаллической минеральной продукции (производство стекла, отделочных строительных материалов на минеральной основе) – рост на 2,6 процента, что связано с оживлением строительного сектора экономики.

Объем отгруженной продукции по деятельности, связанной с обеспечением электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха, составил 156,2 млрд. рублей (50 процентов отгрузки – производство, передача и распределение электроэнергии, 37 процентов – пара, горячей воды, кондиционирование воздуха, 13 процентов – газообразного топлива). Относительно I полугодия 2017 года рост в обеспечении электроэнергией составил 102,3 процента, паром и горячей водой; кондиционировании воздуха – 104,2 процента.

Также положительная динамика отмечалась в производственной деятельности по сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – рост на 16 процентов, забору, очистке и распределению воды (на 0,4 процента), в области ликвидации последствий загрязнений и удаления отходов (на 11,1 процента). При этом сбор и обработка сточных вод сократились на 7,2 процента.

### **3. Сельское хозяйство**

Прирост сельскохозяйственного производства в I полугодии 2018 года в хозяйствах всех категорий составил 0,9 процента.

На конец июня поголовье скота в хозяйствах Московской области включало 204,2 тыс. голов крупного рогатого скота, 353,1 тыс. голов свиней, 62,2 тыс. голов овец и коз, 10,8 млн. голов птицы.

С начала отчетного года произведено 323,2 тыс. тонн молока (рост на 2 процента к соответствующему уровню 2017 года), 149,1 тыс. тонн мяса скота и птицы на убой (снижение на 2 процента), 67,2 млн. штук куриных яиц (снижение на 7,7 процента).

Сельскохозяйственными организациями отгружено 31,7 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (рост на 32,2 процента), 60 тыс. тонн картофеля (снижение на 22,2 процента), 73,4 тыс. тонн овощей открытого и закрытого грунта (рост на 0,1 процента), 140,7 тыс. тонн мяса скота и птицы (снижение на 2,1 процента), 290,8 тыс. тонн молока (рос на 1,9 процента), 41,3 млн. штук куриных яиц (снижение на 13,1 процент).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 3,5 тыс. кг против 3,4 тыс. кг в I полугодии 2017 года, средняя яйценоскость курицы-несушки – 99 яиц против 126 яиц.

В I полугодии 2018 года цены производителей сельскохозяйственной продукции в Московской области в среднем снизились на 1,2 процента относительно соответствующего периода прошлого года.

#### 4. Инвестиции

С начала года на развитие экономики и социальной сферы региона направлено 269 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимых ценах выше соответствующего уровня прошлого года на 31,2 процента.

В видовой структуре вложений 40 процента инвестирования проходило на приобретение машин и оборудования, 38 процента – на строительство зданий (кроме жилых) и сооружений, 20 процентов – в жилищное строительство, 2 процента – на объекты интеллектуальной собственности.

#### 5. Строительство

В I полугодии 2018 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 139,5 млрд. рублей, что на 4,8 процента выше уровня аналогичного периода прошлого года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию свыше 12 тысяч зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 6,1 млн. кв. метров. Свыше половины из них коммерческие и промышленные здания (56 процентов).

За счет нового строительства в действие введены:

- *объекты производственного назначения:*

- тепличные комбинаты – 20,4 гектара,
- комбикормовые предприятия – мощностью 24 тонны в сутки,
- производство хлебобулочных изделий – мощностью 1 тонна в сутки,
- линии электропередачи напряжением 6-20 кВ и 0,4 кВ – 91,7 и 143,3 км соответственно,
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением до 35 кВ – 15 тыс. кВ. А,
- станции технического обслуживания легковых автомобилей – 2 ед.,
- мастерские по ремонту автотранспортных средств и мотоциклов – 3,5 тыс. усл. ремонтов в год,
- торговые предприятия – 73,1 тыс. кв. м торговой площади,
- автомобильные дороги общего пользования асфальтобетонные – 7 км (в том числе 2,8 км федерального значения, 4,2 км – местного значения),
- аэровокзалы – пропускная способность 4 110 пассажиров в час,
- общетоварные склады – 228 тыс. кв. м общей площади,
- предприятия общественного питания – 60 посадочных мест,
- телевизионные станции мощностью 1 кВт и выше – 1 штука,
- городские АТС – 3,3 тыс. номеров,
- антенно-мачтовые сооружения для сотовой связи и цифрового наземного телерадиовещания – 102 шт. и 15 шт. соответственно,
- башни сотовой связи – 91 шт.,
- волоконно-оптические линии связи (передачи) – 219,9 км,
- капитальные гаражи – 4 ед. на 937 машиномест;
- объекты социально-культурного назначения:
- водопроводы – 83 тыс. куб. м воды в сутки,
- водопроводные сети – 9,4 км,
- канализация – 0,1 тыс. куб. м воды в сутки,

- канализационные сети в сельской местности – 1,1 км,
- газовые сети – 282,5 км (из них в сельской местности – 223,6 км),
- теплоснабжение – 76,8 Гигакал/час,
- тепловые сети – 12,4 км,
- амбулаторно-поликлинические организации – 600 посещений в смену,
- плавательные бассейны с длиной дорожек 25 м и 50 м – 1 единица с зеркалом воды 620 кв. м,
- спортивные залы – 8,5 тыс. кв. м,
- физкультурно-оздоровительные комплексы – 4 ед.,
- плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.) – 7,1 тыс. кв. м,
- общеобразовательные организации – 880 ученических мест,
- дошкольные образовательные организации – 1 042 места,
- торгово-развлекательные центры – 11,1 тыс. кв. м общей площади,
- торгово-офисные центры – 13,8 тыс. кв. м общей площади,
- торгово-выставочные комплексы – 3,7 тыс. кв. м общей площади.

С начала года общий объем введенного жилья вырос относительно соответствующего периода прошлого года на 33,2 процента и составил 3,9 млн. кв. м, из них почти 2 млн. кв. м было построено населением (рост на 68,1 процента).

## 6. Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы *внешнеторговый оборот* Московской области в январе-мае 2018 года составил 12,9 млрд. долларов США, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 23,8 процента.

*Экспорт* товаров из Московской области составил 2,6 млрд. долларов США (рост на 46 процентов), в том числе в государства СНГ – 1,2 млрд. долларов США (рост на 18 процентов), стран дальнего зарубежья – 1,4 млрд. долларов США (рост на 85 процентов).

*Импорт* товаров в Московскую область составил 10,2 млрд. долларов США (рост на 19,2 процента), в том числе из государств СНГ – 1,1 млрд. долларов США (рост на 41 процент), стран дальнего зарубежья – 9,1 млн. долларов США (рост на 17 процентов).

Отрицательное *сальдо торгового баланса* Московской области (т.е. преобладание импорта над экспортом) сложилось в размере 7,6 млрд. долларов США.

## 7. Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта Московской области более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю.

В торговом реестре Московской области по состоянию на 1 июля 2018 года зарегистрировано 17,4 тыс. хозяйствующих субъектов и 22,5 тыс. объектов торговли.

В I полугодии 2018 года *оборот розничной торговли* региона превысил 1 трлн. рублей (1 078,1 млрд. рублей), увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в сопоставимых ценах на 7,1 процента. По объемам оборота регион в стране уступает лишь г. Москве (2,2 трлн. рублей).

На крупные торговые организации приходится 78 процентов розничного товарооборота, 20 процентов дают субъекты среднего и малого предпринимательства, а также индивидуальные предприниматели, реализующие товары вне рынка и ярмарок, на розничных рынках и ярмарках реализуется около 2 продукции.

В товарной структуре розничного оборота 54 процента занимают непродовольственные товары и 46 процентов – пищевые продукты, напитки, и табачные изделия.

Более 40 процентов всего розничного товарооборота в Московской области приходится на сетевой формат.

Положительная динамика продолжает отмечаться и на *рынке платных услуг*. В I полугодии 2018 года населению предоставлено услуг на сумму 242,5 млрд. рублей, что на 1,2 процента выше по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Наибольший рост услуг отмечен в гостиничном бизнесе (на 23,4 процента), в сфере юридических услуг (на 14,8 процента), в области образования (на 12,3 процента), в жилищной сфере – (на 9 процентов) и в области физической культуры и спорта (на 7,4 процента).

*Цены на потребительском рынке товаров и услуг* с начала года выросли на 3,4 процента, в том числе продукты питания подорожали на 1,9 процента, непродовольственные товары – на 4,8 процента, услуги – на 3,7 процента.

В минимальном наборе продуктов питания:

подорожали говядина (кроме бескостного мяса) – на 0,7 процента, рыба мороженая – на 1,8 процента, масло сливочное – на 8,7 процента, молоко 2,5-3,2% жирности – на 3,8 процента, сметана – на 3,8 процента, творог нежирный – на 4,2 процента, сыры твердые и мягкие – на 0,7 процента, чай черный – на 1,8 процента, соль – на 2,2 процента, картофель – на 5,8 процента, морковь – на 18,5 процента и яблоки – на 16,5 процента;

снизились в цене свинина (кроме бескостного мяса) – на 2,5 процента, куры – на 8,1 процента, сельдь соленая – на 1,5 процента, яйца куриные – на 8,3 процента, масло подсолнечное – на 7,1 процента, мука пшеничная – на 4,5 процента, горох и фасоль – на 10 процентов, капуста свежая – на 7,1 процента, лук репчатый – на 17,2 процента, огурцы свежие – на 5,2 процента и сахар-песок – на 17,9 процента.

Цена на хлеб ржаной и ржано-пшеничный выросла на 3,8 процента, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки высшего сорта – на 2,4 процента, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки 1 и 2 сорта – на 5,8 процента.

Цена за литр автомобильного бензина марки АИ-92 выросла на 10,4 процента, марки АИ-95 – на 9,2 процента, марки АИ-98 – на 8,6 процента, дизельного топлива – на 11,5 процента, газ – на 2,7 процента.

Проезд в городском автомобильном транспорте в среднем подорожал на 4,2 процента, городском электрическом транспорте – на 2,6 процента, воздушном транспорте – на 6 процентов, железнодорожном транспорте – на 3,3 процента.

## **8. Уровень жизни населения**

В I полугодии 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 49 547 рублей, что выше уровня соответствующего периода 2017 года на 8,9 процента, в реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) – на 5,3 процента.

С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам, произведенной в январе 2017 года, реальные денежные доходы населения в отчетном периоде выросли на полтора процента и составили 40 682 рубля в месяц.

По итогам полугодия социальная помощь в Московской области оказана 67,7 тыс. гражданам на сумму более 240 млн. рублей, экстренная социальная помощь – 27,2 тыс. гражданам.

Продолжают действовать меры социальной поддержки для отдельных категорий граждан, введенные с января 2016 года:

ежемесячная денежная компенсация в размере 700 рублей для пенсионеров, имеющих место жительства в Московской области и достигших возраста 70 лет и старше, при условии, что они являются одиноко проживающими и имеют доход ниже двукратной величины прожиточного минимума, установленной в Московской области для пенсионеров (18 142 рубля), или проживают в семье, состоящей из пенсионеров с такими же доходами (число получателей – 59,4 тыс. человек);

ежемесячная денежная компенсация по уплате взноса на капитальный ремонт одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, – в размере 50 процентов, 80 лет, – в размере 100 процентов, а также проживающим в составе семьи, состоящей только

из неработающих пенсионеров (число получателей – 54,7 тыс. человек).

Во исполнение поручения Губернатора Московской области в 2018 году пенсионеры, проживающие в Московской области и достигшие возраста 70 лет и старше, получают единовременную денежную выплату в размере 5 тыс. рублей.

По состоянию на 01 июля 2018 года выдано 217,1 тыс. сертификатов на региональный материнский капитал в размере 100 тыс. рублей каждый.

Меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг получили 1,3 млн. человек, субсидию на оплату – 197,6 тыс. человек или 144 тыс. семей.

28 июня 2018 года между Правительством Московской области и Правительством Москвы заключено соглашение об организации бесплатного транспортного обслуживания льготных категорий граждан, имеющих место жительства в г. Москве и Московской области в 2018-2020 годах. Кроме лиц пенсионного возраста, воспользоваться льготой смогут почетные доноры, дети до 18 лет из многодетных семей (обучающиеся – до 23 лет) и один из их родителей; опекун или приемный родитель, воспитывающий ребенка-сироту; родители или другие законные представители детей-инвалидов; один из родителей инвалида с детства, получающего образование вплоть до достижения им 23 лет.

## **9. Труд и занятость**

С начала 2018 года среднесписочная численность работников полного круга организаций Московской области выросла на 5,7 процента относительно соответствующего периода прошлого года и составила 2,2 млн. человек.

По данным выборочных обследований по проблемам занятости (по методологии Международной организации труда) в среднем за II квартал 2018 года численность рабочей силы в Московской области насчитывала более 4,1 млн. человек, из них занятых – 4 млн. человек. Наибольшая доля населения занята в обрабатывающих отраслях и торговли – свыше 18 процентов каждая соответственно, в образовании – 9 процентов.

Уровень общей безработицы в Московской области один из самых низких в стране – 2,6 процента от численности рабочей силы (в среднем по России – 4,8 процента). В целях снижения уровня безработицы в I полугодии 2018 года центрами занятости населения Московской области:

временно трудоустроены на общественные работы более 1,6 тыс. безработных граждан;

государственную услугу по содействию самозанятости безработных граждан получили 455 человек,

оказана единовременная финансовая помощь 239 безработным гражданам, зарегистрировавшимся в качестве индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, либо зарегистрировавших крестьянское (фермерское) хозяйство (открывших собственное дело);

направлены на профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование с целью дальнейшего трудоустройства почти 3,3 тыс. человек.

В региональном банке вакансий на конец полугодия размещено 52,7 тыс. вакансий, из них 72 процента – заявлено по рабочим профессиям. В то же время 77 процентов безработных, ищущих работу, это специалисты с высшим и средним профессиональным образованием.

## **Предварительные итоги 2018 года и прогноз тенденций рынка коммерческой недвижимости на 2019 год**

Международная консалтинговая компания в области недвижимости CBRE подвела итоги текущего года и проанализировала основные тенденции на инвестиционном рынке, рынках офисной, складской, торговой и гостиничной недвижимости, а также определила перспективы наступающего 2019 года.

### *Инвестиции в недвижимость России*

По словам Ирины Ушаковой, старшего директора, руководителя отдела рынков капитала и инвестиций CBRE, объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам 2018 года составит порядка \$3,2 млрд (или 200 млрд рублей). Такое значение сопоставимо с уровнем 2015 года (\$3,3 млрд), однако на 30% уступает показателю 2016 года (\$4,6 млрд) и на 38% ниже

показателя в 2017 года (\$5,2 млрд). Стоит отметить, что около 30% прогнозируемого годового объема сделок с недвижимостью находятся в стадии переговоров и, по ожиданиям специалистов CBRE, должны конвертироваться в закрытые сделки до конца этого года.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость со стороны российских компаний в 2018 году сократится в два раза. Ожидается, что объем вложения со стороны зарубежных компаний (без учета СНГ) останется на прежнем уровне, как и в 2017 году, а в процентном соотношении вырастет на 10 п.п. с 18% до 28%. В структуре иностранных инвестиций по-прежнему доминирует западный капитал. В 2018 году особенно активны были европейские компании, такие как Leroy Merlin, PPF Real Estate Russia, Raven Russia и другие. Азиатские и ближневосточные инвесторы также присутствуют на рынке, ряд сделок с ними находится в стадии согласования до конца года.

Наиболее востребованными сегментами являются торговая недвижимость и девелоперские проекты жилой недвижимости.

Второй год подряд наиболее востребованным сегментом является торговая недвижимость, отчасти, за счет восстановления активности в Санкт-Петербурге и других регионах России. В 2017 году доля вложений в торговые объекты превзошла долю офисного сегмента и составила 30% от общего объема сделок. В 2018 году, по прогнозам экспертов CBRE, этот показатель увеличится примерно до 38%. Также наблюдается высокая доля сделок по приобретению девелоперских проектов жилой недвижимости в общем объеме инвестиций (16% в 2018 году против 11% по итогам 2017 года), что во многом вызвано изменениями в законодательстве о долевом строительстве, побудивших девелоперов приобретать и согласовывать проекты до вступления в силу новых правил.

Одной из значимых тенденций 2018 года стало расширение географии интересов инвесторов и снижение доли Москвы в объеме инвестиций до уровня 2008 года (65% годового объема вложений). На рынке недвижимости Санкт-Петербурга наблюдалась высокая активность. Доля инвестиций в недвижимость второго крупнейшего города в России увеличивается с 2015 года (4% – 2015 год, 11% – 2016 год, 13% – 2017 год) и по предварительным итогам 2018 года должна достигнуть порядка 26%. В абсолютных значениях объем вложений в недвижимость Северной столицы увеличится с \$690 млн в 2017 году до около \$850 млн (52 млрд рублей) в 2018. Это свидетельствует об интересе к рынку Санкт-Петербурга, который, в том числе, вызван реализацией отложенного спроса, а также доступностью объектов для приобретения.

Объем инвестиционных сделок в регионах (исключая Москву и Санкт-Петербург) по итогам 2018 года будет сопоставим со значением прошлого года и составит около \$290 млн (18 млрд руб.) против \$270 млн в 2017 году.

В 2018 году инвесторы были осторожны и нерешительны, переговоры по многим сделкам затянулись, так что их закрытие ожидается уже в следующем году. На фоне высокой активности со стороны арендаторов на рынках коммерческой недвижимости, умеренного экономического роста, а также отложенного инвестиционного спроса объем инвестиций в недвижимость России в 2019 году, по прогнозам CBRE, увеличится по сравнению с этим годом и составит примерно \$4 млрд.

#### *Рынок офисной недвижимости*

Как отмечает Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE, в 2018 году прирост качественного офисного предложения впервые с 2000 года окажется ниже 200 000 кв.м. По предварительным итогам специалисты CBRE ожидают объема введенных в эксплуатацию новых офисных площадей на уровне 172 000 кв.м. Такое значение на 58% уступает объему нового предложения в прошлом году (408 000 кв.м) и является минимальным за почти 20 лет развития рынка коммерческой недвижимости – только в 2000 году этот показатель был ниже (142 500 кв.м). Всего в 2018 году, по прогнозам CBRE, будет введено в эксплуатацию 16 бизнес-центров, при этом, у десяти из этих зданий арендуемая площадь не превышает 10 000 кв.м, а еще у четырех – офисная арендуемая площадь меньше 20 000 кв.м. Доминирование в структуре нового предложения небольших по площади офисных объектов будет характерно и для следующего года. Исходя из заявленных планов девелоперов, в 2019 году объем введенных в эксплуатацию площадей вернется к уровню 2017 года и составит порядка 420 000 кв.м.

На офисном рынке Москвы объем заявленных к вводу в эксплуатацию на 2019-2022 годы офисных объектов составляет 1,3 млн кв.м, а еще 1,8 млн кв.м – это объем проектов, которые девелоперы готовы оперативно начать строить под клиента (build-to-suit), и тех проектов, по которым работы приостановлены на текущий момент, и срок ввода в эксплуатацию не определен.

Из запланированных на ближайшие четыре года новых офисных площадей подавляющее большинство (81% или около 1 млн кв.м) относятся к сегменту офисов класса «А». При условии реализации заявленных проектов в обозначенные сроки общее предложение офисных площадей класса «А» в Москве увеличится на четверть за этот период.

Примечательно, что только 42% (550 000 кв.м) из всего объема запланированных к вводу в 2019-2022 годах проектов расположено в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК), а 58% площадей приходится на зоны между ТТК и МКАД и за пределами МКАД.

Большинство бизнес-центров расположены в уже сложившихся деловых кластерах или вблизи них. Ленинградский деловой район, Центральный деловой район в зоне около Белорусского вокзала, деловой район Москва-Сити и ближайшие к нему территории, район у метро Тульская и Технопарк будут центрами сосредоточения девелоперской активности и продолжат формироваться за счет ввода новых качественных площадей.

Офисный рынок Москвы продолжит развиваться полицентрично, однако новых кластеров в ближайшей перспективе не возникнет.

Высокий уровень спроса – одна из ключевых тенденций 2018 года. По предварительным итогам объем новых сделок с офисами в этом году на 10% превзойдет результат 2017 года (1,28 млн кв.м) и составит порядка 1,4 млн кв.м. Последний раз такая активность на офисном рынке Москвы наблюдалась в 2010 году. Объем чистого поглощения сохранится на уровне прошлого года (порядка 700 000 кв.м), что, отчасти, связано с низким вводом нового предложения. В 2019 году эксперты CBRE ожидают, что спрос со стороны арендаторов и конечных покупателей на офисном рынке сохранится на высоком уровне, однако также останутся риски снижения деловой активности под влиянием изменений внешнего фона.

Доля свободных офисов по итогам года составит около 10,2%, что ниже уровня 2012-2013 годов. При этом, в CBRE не ожидают увеличения этого показателя в ближайшие два года по причине того, что прирост нового предложения будет уступать объемам чистого поглощения офисных площадей.

Сокращение доли свободных площадей и ограниченный ввод больших офисных зданий в последние годы спровоцировали дефицит предложения для крупных арендаторов. Эта тенденция будет актуальна и в 2019 году. Ожидается, что увеличится число предварительных договоров аренды, когда сделка заключается в ещё не введенном в эксплуатацию бизнес центре.

Среди экспонируемого незанятого арендаторами предложения в существующих качественных бизнес-центрах, расположенных в ЦДР, у крупной компании нет вариантов по аренде офисного объема свыше 10 000 кв.м, а в пределах ТТК таких предложений всего два. При условии реализации планов девелоперов, в 2019 году появится еще четыре новых опции внутри ТТК.

Сложившаяся конъюнктура рынка будет оказывать влияние на уровень запрашиваемых ставок на офисные помещения, которые, по прогнозам CBRE, будут меняться неравномерно. Наиболее привлекательные с точки зрения местоположения и качества бизнес-центры будут по-прежнему востребованы. Снижение вакантных площадей в таких офисных зданиях будет побуждать собственников к увеличению ставок аренды, в следствие чего можно ожидать роста ставок аренды преимущественно в сегменте класса «А» в отдельных районах. При этом, значительного изменения среднего уровня ставок аренды в целом на рынке в 2019 году не ожидается.

#### *Рынок складской недвижимости*

Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости CBRE, отмечает, что в течение последних пяти лет складской рынок прошел путь от замедления роста, снижения спроса и огромного переизбытка свободных складов до стабилизации, а затем и до нового витка роста, который произошёл в этом году. Ключевыми тенденциями на складском рынке в этом году стали восстановление баланса между спросом и предложением и улучшение всех ключевых показателей, а значит и самого состояния этого рынка.

Лучше всего эти процессы видны через соотношение годовых объёмов закрытых сделок со складами и нового строительства. Несмотря на то, что два и три года назад сделок было больше, чем построенных зданий, этот перевес либо был незначительным, либо достигался большим количеством переездов с одних складов на другие, нежели расширением логистической инфраструктуры компаний, использующих склады.

В 2018 году тренд на рынке складов на опережение предложения спросом окончательно закрепился. Годовой объем сделок, по предварительным оценкам, должен превысить отметку в 1,3 млн кв.м и стать рекордным за всю историю складского рынка.

Такой результат достигнут как посредством роста деловой активности в целом, так и подписанием ряда «больших» соглашений между девелоперами и конечными пользователями складских площадей. Так, крупнейшими сделками прошедшего года стали:

- Подписание соглашения о строительстве build-to-suit склада площадью 140 000 кв.м на севере Московской области между девелопером PNK Group и компанией Леруа Мерлен – это будет уже второй мега-склад DIY-ритейлера;

- Покупка компанией «Детский мир» еще одного здания в логистическом парке «PNK Парк Бекасово». Общая площадь складских помещений, занимаемых компанией в этом комплексе, достигла 130 000 кв.м – это основной хаб ритейлера, откуда обслуживаются магазины как в Москве, так в различных региональных городах;

- Еще одной интересной сделкой этого года стала аренда компанией «ВкусВилл» мультитемпературного склада площадью 51 000 кв.м в складском комплексе «Северное Шереметьево». Это первая крупная сделка в сегменте ритейла, специализирующегося на здоровом питании и формате небольших магазинов.

В то же время объемы строительства хоть и выросли по отношению к предыдущему году на 100 000 кв.м, но остаются сравнительно небольшими (годовой показатель ожидается на отметке 900 000 кв.м) и всё больше формируются зданиями, построенными не спекулятивно, а «под клиента». В том числе и масштабными build-to-suit проектами.

Девелопер «Ориентир» построил новый распределительный центр для интернет-гипермаркета «Утконос» площадью 58 000 кв.м, склад будет использоваться для онлайн торговли продуктами питания. У этого сегмента огромный потенциал роста на российском рынке. Завершается строительство автоматизированного высотного склада IKEA в Есипово. Здание, занимающее участок площадью около 45 000 – 50 000 кв.м, благодаря такому техническому решению (высота здания составляет 47 м) позволяет размещать такое же количество товара, как в стандартном складе класса «А» размером 90 000 кв.м. Самым крупным проектом этого года станет новый мультитемпературный хаб компании «Ашан» в Домодедово. Площадь здания 138 000 кв.м – в этом комплексе ритейлер консолидирует значительную часть своих складских мощностей в Московской области.

На фоне стабильно высокого спроса на складские площади, ориентированности девелоперов на строительство под конкретного клиента и небольшого количества спекулятивных проектов, произошло существенное сокращение объёма свободных складов на рынке. Так, к концу IV квартала доля вакантных площадей должна опуститься до 6% или 700 000 кв.м в абсолютном выражении. Для сравнения, год назад, в это же время, вакантных площадей на рынке было на 600 000 кв.м больше.

Уход с рынка избыточного предложения, в свою очередь, привёл к увеличению ставок аренды впервые за последние шесть лет. По итогам года средневзвешенная базовая ставка аренды выросла на 2.8%, до 3600 рублей за кв.м в год. И хотя это небольшой рост, но сам его факт говорит о переходе складского рынка к сбалансированному состоянию.

В CBRE ожидают, что позитивные изменения, произошедшие на складском рынке в 2018 году, найдут своё продолжение в ближайшие несколько лет. Активность девелоперов будет в большей степени направлена на сдачу площадей на стадии проектирования или стройки и build-to-suit проекты. Годовой объём строительства складов в ближайшие несколько лет будет составлять порядка 0,9-1 млн кв.м.

Доля свободных складских площадей ещё сократится и стабилизируется на уровне 4-5% от общего предложения складов класса «А». Ставки аренды на качественные склады, в свою очередь, продолжат расти и к концу 2019 – началу 2020 года могут вернуться на уровень 4000 рублей за кв.м.

При этом показатели спроса, несмотря на прогнозируемое замедление экономики в 2019 году, будут сохраняться на высоком уровне – не ниже 1,2 млн кв.м в год. Это станет результатом как роста рынка и его масштаба в целом, так и увеличением активности такого сегмента, как онлайн торговля.

По предварительным оценкам потенциальный объём спроса со стороны компаний этого сегмента составит: 1,2 млн кв.м в Московской области и ещё порядка 700 000 кв.м придётся на регионы России. За этими цифрами стоит активное развитие, которое планируют все ведущие игроки этого сегмента – Ozon, Wildberries, Lamoda и др. А также появление в российском e-commerce новых сильных альянсов с амбициозными планами: СП Яндексa и Сбербанкa, Alibaba Group, Мегафон, Mail.ru и РФПИ.

#### *Складские рынки регионов России*

На региональных складских рынках ситуация в целом осталась без изменений. Годовой показатель строительства может достигнуть 527 000 кв.м, таким образом, превышая объём введенных в эксплуатацию объектов в 2017 году на 8%. Доля свободных складов в регионах России снизилась по сравнению с предыдущим годом и концу IV квартала составит около 6%. Ставки аренды остаются на прежнем уровне и в наиболее востребованных регионах их значения могут достигать уровня 4000 рублей за кв.м в год.



### *Рынок торговой недвижимости Москвы*

Марина Малахатко, директор отдела торговых помещений CBRE в Москве, комментирует ситуацию на рынке торговых площадей Москвы. По её словам, до конца 2018 года, с учётом ожидаемого открытия в декабре торговой части «ВТБ Арена Парк» («Арена Плаза» – 17 000 кв.м) и «Пушкино Парк» (30 000 кв.м), рынок пополнится 176 300 кв.м новых торговых площадей. Это самый низкий показатель за последние 15 лет. Показатель обеспеченности качественными площадями на фоне роста численности постоянного населения практически не изменился и составил 492 кв.м на 1000 жителей против 487 в 2017 году.

С точки зрения географического распределения предложения, высокая насыщенность наблюдается в ЮЗАО, ЮАО и ЦАО. Наиболее высокий потенциал роста обеспеченности имеет Новомосковский АО.

Крупнейшим новым ТРЦ Москвы 2018 года является «Каширская Плаза» (71 000 кв.м). Среди других значимых проектов 2018 года стоит отметить ТЦ «Пушкино Парк» (30 000 кв.м).

Низкий ввод и стабильный спрос на аренду торговых площадей со стороны ритейлеров в 2018 году обусловили снижение средней вакансии в торговых центрах на 1,2 п.п. до 7,8%. В то же время, в лучших торговых центрах уровень заполняемости традиционно близок к 100%.

В 2019 году с учётом переноса открытия ряда объектов с 2018 года, на московском рынке заявлен ввод новых торговых площадей в строящихся ТЦ приближенный к полумиллиону квадратных метров (489 000 кв.м), – рост в 2,8 раза по сравнению с 2018 годом.

В 2018 году на российский рынок вышел 21 новый международный бренд, и ещё минимум один планирует выход до конца года. Таким образом, общее число новых брендов в уходящем году достигнет 22, что на 37% меньше показателя 2017 года, когда на рынке появилось 35 брендов. Тем не менее, при высоком уровне присутствия, количество новых зарубежных брендов превышает показатели Польши (15 брендов в 2017 году, 10 в 2018 году) и Венгрии (14 брендов в 2017 году, 12 в 2018 году).

Большая часть новых международных брендов представлена категориями одежды и обуви (45%), а также парфюмерии и косметики (14%). Активно развивался сегмент «кафе и рестораны» – его доля составила 10%.

Продолжается рост формата фуд-маркетов (гастромаркет «Вокруг Света» в «Никольская плаза», Eat Market в «Красной розе» в Хамовниках). Работает первый арендатор в пространстве реконструкции трамвайного депо на Лесной улице, на месте которого завершается строительство фуд-маркета «Депо».

### *Рынок торговой недвижимости регионов России*

Как отмечает Михаил Рогожин, директор отдела региональных торговых помещений CBRE, ожидаемое количество ввода новых торговых площадей в регионах России составит в 2018 году рекордно низкие за последние 15 лет – 156 000 кв.м. Такое количество отражает последствия кризиса на рынке коммерческой недвижимости 2014-2015 годов. Перенос ряда объектов на следующий год в сочетании с более высоким показателем ввода и начала строительства новых объектов в 2019 году, обеспечит импульс к динамичному восстановлению предложения новых торговых объектов в региональных городах.

Общий прирост новых торговых площадей в России в 2018 году составит 428 000 кв.м, из которых 36% приходится на региональные города. Важно отметить высокий потенциал для открытия новых торговых объектов в городах с высокими доходами и низкой обеспеченностью качественными ТЦ: Ханты-Мансийск, Ноябрьск, Якутск, Абакан, Ангарск, Кисловодск, Махачкала.

Среди крупнейших региональных центров, открывшихся в 2018 году, следует отметить «Парк» в Ростове-на-Дону. Кроме того, до конца текущего года ожидается открытие ТРЦ «Астория-Армада» в Оренбурге (GLA – 61 000 кв.м) и «Эль Рио» в Самаре (GLA – 38 400 кв.м).

Важным трендом текущего года на региональных рынках является развитие новых форматов. Например, в ближайшее время откроется первый аутлет-центр Brands' Stories в Екатеринбурге (GLA – 10 300 кв.м). Открытие второго аутлет-центра этого оператора запланировано в Перми в 2020 году.

В 2019 году ожидается изменение географического распределения строительства новых торговых объектов. Активность девелоперов будет выше в регионах, которым ранее уделялось существенно меньше внимания: на Дальнем востоке и Северном Кавказе. В Грозном будет открыт проект «Грозный Молл», в Пятигорске после реконструкции будут более чем в 2 раза увеличены площади одного из ключевых проектов в городе – «Университи» (GLA – 34 000 кв.м). В Дальневосточном Федеральном Округе запланированы к открытию «Броско Молл» в Хабаровске и «Калина Молл» во Владивостоке. В последнем случае объект станет крупнейшим торгово-выставочным комплексом в городе.

Также актуальным является строительство новых объектов в городах с высокой насыщенностью морально устаревшими торговыми центрами. В частности, в Казани строится ТРЦ на ул. Павлохина (GLA – 55 000 кв.м).

Актуально строительство новых торговых объектов в городах Московской области, где имеется большой выбор участков под объекты, обладающие хорошей локацией с большой зоной охвата, хорошей покупательской способностью населения и расположенные по соседству с сильными якорными операторами (например, ТРЦ «Пушкино Парк» в соседстве с гипермаркетом «Гиперглобус», «Леруа Мерлен», «Декатлон» и «Дарвин»).

Доля вакантных торговых площадей в России сильно различается от города к городу и в зависимости от качества и расположения объекта. Уровень вакансий в городах-миллионниках на фоне низкого ввода новых площадей снизился и составляет 6-8%. В то же время, проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов по-прежнему имеют заполняемость близкую к 100%.

С точки зрения представленности на региональных рынках, традиционно активны лидеры российского рынка розничной торговли по товарообороту – продуктовые X5 Retail, Магнит и Лента, операторы сегмента «электроника» (объединённый оператор «М.Видео» и «Эльдорадо», «Связной»), DIY («Леруа Мерлен»), фастфуда (McDonalds, Burger King, «Теремок») и сети магазинов детских товаров «Детский мир» и «Дочки-Сыночки». Среди международных ритейлеров в 2018 году активно развивались в регионах Uniqlo, H&M, Inditex, Tom Tailor, LPP и другие.

#### *Рынок гостиничной недвижимости*

Татьяна Белова, заместитель директора, руководитель подразделения индустрии гостеприимства отдела стратегического консалтинга CBRE, приводит анализ рынка гостиничной недвижимости России. По её словам, в 2019 году ожидается снижение операционных показателей, в первую очередь, тарифа относительно цифр 2018 года (год чемпионата мира по футболу). Как полагают в CBRE, показатели 2019 года будут выше цифр 2017 года, учитывая растущий объем спроса, но ждать повторения цифр 2018 года не приходится.

С начала 2018 года в Москве открылись 7 гостиниц современного стандарта с общим номерным фондом около 1 700 номеров. Среди открывшихся гостиниц: DoubleTree by Hilton Moscow Vnukovo Airport (432 номера), Ibis Domodedovo Airport (152 номера), Holiday Inn Express Khovrino (ex. Гостиница Союз) (170 номер), Holiday Inn Express Sheremetyevo (198 номеров), Radisson Blu Олимпийский (379 номеров), также в начале декабря открывается Pentahotel Москва Арбат (228 номеров). До конца 2018 года должен открыться отель Crowne Plaza Tretyakovskaya (169 номеров), представляющий собой ребрендинг отеля «Аквамарин».

В целом, в России за 2018 год появилось более 30 гостиниц (больше 5 000 номеров). Новые проекты открывались как в городах ЧМ-2018 – Москва, Санкт-Петербург, Калининград, Ростов-на-Дону, Саранск, Нижний Новгород, Самара, так и в новых локациях – Архангельск, Новороссийск, Елабуга, Ульяновск и других. Отдельно необходимо отметить активную экспансию международного гостиничного оператора Azimut Hotels, портфель которого пополнился 9 отелями в разных уголках нашей страны (всего более 1350 номеров). Среди объектов много ребрендированных существующих гостиниц, но также есть и новые открытия, такие как, например, AZIMUT Hotel Переславль.

На 2019 год в Москве и регионах анонсировано 14 гостиниц современного стандарта с общим номерным фондом около 3 000 номеров. В Москве к открытию планируются 5 гостиниц, среди них Crowne Plaza Park Huaming (340 номеров), Four Points by Sheraton Moscow Vnukovo (250 номеров), AC Hotels Marriott Moscow (240 номеров), Hampton by Hilton Rogozhsky Val (147 номеров), Holiday Inn Express Бауманская (128 номеров). В регионах новые открытия планируются в Благовещенске (Mercure), Краснодаре (Marriott, Four Points by Sheraton), Сочи (2 отеля Courtyard by Marriott), Ростове-на-Дону (Courtyard by Marriott), Перми (Holiday Inn), Екатеринбургe (Hyatt Place).

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией,

местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру.

Объекта недвижимости в зависимости от назначения или использования, можно разделить на сегменты:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, складские здания, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный законом вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (Земельный кодекс РФ Глава 1 Статья 7 «Состав Земель Российской Федерации»), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населённых пунктов (городов, деревень, сёл т.д.)
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.
- особо охраняемых территорий и объектов (например, пограничные земли);
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

На основании Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. N 39 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов" (с изменениями и дополнениями) система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/2162391/#ixzz4SAtHV2P3> были приняты Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, установившие конкретный перечень из 17 видов разрешенного использования для земель населенных пунктов:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог и др.
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
15. Земельные участки для сельскохозяйственного использования
16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством РФ; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные
17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

Объектом оценки является нежилое здание и земельный участок, расположенные по адресу: Московская область, город Электросталь, пер.Строительный, д.12.

Оцениваемые объекты:

- нежилое здание общей площадью 702,40 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:46:0060708:138;
- земельный участок застроенной площадью 808,70 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:46:0060708:24.

Фактическое использование единого объекта капитального строительства – в качестве здания «Грузовой навес».

Коммуникации на дату оценки – электроснабжение, водоснабжение, канализация.

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект – рынок объектов коммерческой недвижимости производственно-складского назначения.

Экспертом при выборе сегмента объекта оценки учитывается текущее использование, технические характеристики здания на дату осмотра.

Учитывая назначение объекта оценки, особенности конструктивных элементов, особенности локального местоположения объекта, оценщик считает, что объект оценки можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости производственно-складского назначения, расположенной в Московской области.

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

### **1.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений земельного рынка Московской области**

Последние три года были временем процветания для земельного рынка Московского региона, как, впрочем, и для всего рынка недвижимости. Как отреагировал рынок земли на пришедшие в Россию экономические волнения, можно ли продолжать рассматривать землю как надежный стратегический объект инвестиций и что будет с ценами на земельные участки в наступившем году – на эти вопросы, как и на многие другие, сегодня однозначных ответов нет. Общая ситуация На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис. В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка

земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Ниже приводятся диапазоны цен предложений земельных участков в Подмосковье по состоянию на 2018 г. Учитывая, что в открытых источниках отсутствует актуальная информация о ценах предложений земельных участков под коммерческое использование, оценщик счел возможным использовать информацию о рынке земель с соответствующим корректирующим коэффициентом на разрешенное использование.

Эксперт на основе материалов сети интернет и периодических изданий провел анализ цен на земельные участки под коммерческого назначения, расположенные в Московской области, выставленных на продажу за 2018 г.

Таблица 1. Цены предложения на земельные участки коммерческого назначения.

№	Источник информации	Общая площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Адрес местоположение / Описание
1	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/427106276446863872/">https://realty.yandex.ru/offer/427106276446863872/</a>	19 330,00	24 000 000,00	1 241,59	Московская область, г.Ногинск, п.Ильича. Продажа земельного участка коммерческого (производственного) назначения площадью 193,3 сотки. Удобный асфальтированный подъезд, действующая ж/д ветка, все городские коммуникации по границе участка
2	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_1082967038">https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_1082967038</a>	9 400,00	37 000 000,00	3 936,17	Московская область, г.Электросталь. Продажа земельного участка площадью 94 сот. для складских и производственных целей. Коммуникации в собственности: электроснабжение, газоснабжение, горячая вода и отопление, холодная вода, канализация.
3	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_37.5_sot._promnaznacheniya_1431285968">https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_37.5_sot._promnaznacheniya_1431285968</a>	3 757,00	6 770 000,00	1 801,97	Московская область, г.Электросталь. Продажа земельного участка промышленного назначения площадью 37,5 сот. все коммуникации, асфальтированный подъезд, ж/д ветка. Объект расположен на территории комплекса в индустриальной части города в окружении складских комплексов, производственных площадок и предприятий легкой и тяжелой промышленности.
4	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_506284402">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_506284402</a>	24 000,00	38 000 000,00	1 583,33	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка промназначения площадью 2,4 га. Подъезд к участку асфальтирован, электричество, котельная со свободными мощностями, водоскважина, канализация. По периметру бетонный забор, подъездные ж/д пути
5	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_82.4_sot._promnaznacheniya_1593008783">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_82.4_sot._promnaznacheniya_1593008783</a>	8 240,00	11 900 000,00	1 444,17	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка промназначения площадью 82,4 сот. Ж/д ветка, под размещение

					производственно-складского комплекса. Участок трапециевидной формы.
6	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1322312622">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1322312622</a>	12 000,00	30 000 000,00	2 500,00	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка промназначения площадью 1,2 га. Электричество, вода. Участок огорожен забором, освещение и видеонаблюдение по периметру. Подойдет для открытого склада, базы механизации, логистического узла.
7	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1139381636">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1139381636</a>	35 000,00	60 000 000,00	1 714,29	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка промназначения 350 сот., под размещение административно-складского комплекса. Инженерные сети погранично
8	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_72.2_sot._promnaznacheniya_521653234">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_72.2_sot._promnaznacheniya_521653234</a>	7 220,00	10 000 000,00	1 385,04	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка промназначения площадью 72,2 сот. Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
9	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1007637099">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1007637099</a>	30 000,00	55 000 000,00	1 833,33	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка 3 га. Отличная транспортная доступность, участок на первой линии трассы М7. Выгодное географическое и транспортное расположение. Точки подключения ко всем центральным коммуникациям

Представленная выборка цен предложений земельных участков коммерческого назначения Нижегородской области имеет довольно большой разброс от 1241,59 руб./кв.м до 3936,17 руб./кв.м.

#### **Анализ сегмента рынка земельных участков, относящихся к объекту оценки**

Проведя анализ рынка, эксперт для расчета рыночной стоимости оцениваемой земли использовал стоимости выставленных на продажу объектов:

- земель, предлагаемых для размещения объектов коммерческого назначения в течение которого цены на земельные участки были достаточно стабильными;
- земель, имеющих небольшие площади;
- земель свободных от объектов капитального строительства;
- ценовой диапазон предложений на земельные участки, сопоставимые с оцениваемым, был определен на основании анализа качественных характеристик аналогов, наиболее вероятное значение удельного показателя цены предложения земельного участка коммерческого назначения, по мнению эксперта, находится в диапазоне от 1241,59 руб./кв.м до 3936,17 руб./кв.м.

Указанные выше участки с перечисленными параметрами наиболее были сопоставимы с объектом оценки.

К ценам предложений аналогов были применены соответствующие корректировки.

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений коммерческой недвижимости Московской области**

Объект оценки относится к рынку объектов недвижимости коммерческого назначения Московской области. Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект капитального

строительства – рынок объектов коммерческой недвижимости производственно-складского назначения.

Данный вид коммерческой недвижимости обладает одной из самой высокой привлекательностью для инвесторов в силу меньшей чувствительности к колебаниям экономики, чем прочая недвижимость. Торговый сектор, исходя из своей природы, более активен и динамичен, быстрее перепрофилируется. Торговля – самый простой и самый распространенный бизнес, поэтому и спрос на торговые помещения при благоприятной экономической ситуации в стране высокий.

Объекты капитального строительства представлены на рынке единых объектов недвижимости. Эксперты произвели анализ рынка коммерческой недвижимости производственно-складского назначения Московской области.

Выборка цен предложений на единые объекты недвижимости производственно-складского назначения на дату оценки сформирована на основе анализа информации, размещенной в открытых информационных источниках, размещенных на сайтах агентств недвижимости, интернетсайтах, периодической печати.

Таблица 2. Цены предложения на недвижимость коммерческого назначения.

№	Источник информации	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Описание
1	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153469025/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153469025/</a>	1 164,30	9 100 000,00	7 815,86	Московская область, г.Электросталь. Продажа производственного корпуса площадью 1 164,3 кв.м. на территории бывшего домостроительного комбината. Отдельный вход со двора, типовой ремонт, парковка на территории.
2	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3232239962145896449/">https://realty.yandex.ru/offer/3232239962145896449/</a>	1 765,00	27 000 000,00	15 297,45	Московская область, г.Электросталь. Продажа производственного объекта площадью 1865 кв.м. Территория промышленных предприятий, заезд грузового большегрузного транспорта. Земельный участок 3775 кв.м.
3	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5386487493439374318/">https://realty.yandex.ru/offer/5386487493439374318/</a>	2 283,00	46 800 000,00	20 499,34	Московская область, г.Электросталь. Продажа отдельно стоящее производственное здание площадью 2283 кв.м., земельный участок 47 соток, огорожен, есть ж/д тупик, подъездная дорога (все в собственности). Коммуникации центральные. Высота потолка 12 м, кран балка 5 т, помещения под общежитие, офисы, склады. Под любой вид деятельности.
4	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/1832758806637664601/">https://realty.yandex.ru/offer/1832758806637664601/</a>	3 500,00	42 000 000,00	12 000,00	Московская область, г.Электросталь. Продажа производственно-промышленных помещений площадью 3500 кв.м. Электричество, своя ТП, отопление-котельная, водопровод, канализация-центральные. Газ на территории. Встроенный офис 200 кв.м. Ж/д ветка на территории. Земля 0,82 га в собственности,

					промназначение, огорожено ж/б забором, охрана.
5	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/1832758806637664502/">https://realty.yandex.ru/offer/1832758806637664502/</a>	2 250,00	39 000 000,00	17 333,33	Московская область, г.Электросталь. Продажа производственно-складского комплекса площадью 2250 кв.м. Электричество, ТП, отопление, водопровод, канализация-центральные. Газ на соседней территории. Земельный участок 0,56 га. Охрана, видеонаблюдение
6	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2300_kv._m_1681520237">https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2300_kv._m_1681520237</a>	2 300,00	31 300 000,00	13 608,67	Московская область, г.Электросталь. Продажа производственных площадей 2300 кв.м., располагающие необходимой инфраструктурой и коммуникациями. Производственное помещение оснащено кранами. Отопление от собственной котельной. Земельный участок 0,5 га

Цены продажи на коммерческую недвижимость в Московской области находятся в диапазоне от 7815,86 до 20499,34 руб./кв.м в зависимости от местоположения, площади, назначения, наличия коммуникаций.

#### **Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости Московской области.**

Рынок аренды коммерческой недвижимости по Московской области – неразвит и неактивен, предложения по аренде коммерческих площадей, в том числе объектов производственно-складского назначения, единичны.

Таблица 3. Цены аренды на коммерческую недвижимость.

№	Источник информации	Цена предложения, руб./мес.	Площадь, кв.м	Цена 1кв.м, руб./кв. м	Описание объекта
1	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5386487492811172209/">https://realty.yandex.ru/offer/5386487492811172209/</a>	528 750,00	3 525,00	150,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда помещения производственного назначения 3525 кв.м. Здание кирпичное. Отопление котлом, центральная канализация. Имеется несколько входов. Ворота под еврофуру. Территория охраняется круглосуточно, парковка на территории.
2	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905765345/">https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905765345/</a>	486 180,00	1 460,00	333,33	Московская область, г.Электросталь.Аренда отдельно стоящего здания под склад, производство, магазин площадью 1460 кв.м. круглосуточная охрана. Обычный ремонт, пропускная система, парковка
3	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8660284132903229109/">https://realty.yandex.ru/offer/8660284132903229109/</a>	34 850,00	170,00	205,00	Московская область, г.Электросталь. аренда производственно-складских цехов площадью 170 кв.м. Ворота большие под еврофуру, мощность 100 кВт Круглосуточный режим работы
4	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8660284132927896211/">https://realty.yandex.ru/offer/8660284132927896211/</a>	127 000,00	500,00	254,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда производственного помещения 500 кв.м., отапливаемое, электроснабжение. Имеются офисные



					помещения. Охраняемая парковка, отдельный вход
5	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905946850/">https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905946850/</a>	120 360,00	680,00	177,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда отопливаемого складского помещения 680 кв.м. К складу подходит ж/д ветка. Круглосуточный режим работы.
6	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8660284132936334687/">https://realty.yandex.ru/offer/8660284132936334687/</a>	367 900,00	1 300,00	283,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда складского помещения площадью 1300 кв.м. Отдельно стоящее здание. Охраняемая и огороженная территория. Наличие офисных помещений
7	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6300435054770640527/">https://realty.yandex.ru/offer/6300435054770640527/</a>	300 000,00	1 000,00	300,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда теплыхпроизводственных помещений1000 кв.м. Здание 2-этажное. Электричество. Территория огорожена. Охрана, парковка, пропускная система
8	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6221906818431909114/">https://realty.yandex.ru/offer/6221906818431909114/</a>	55 000,00	250,00	220,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда складского помещения 250 кв.м. в отдельно стоящем здании. Отдельный вход, хорошее состояние, своя парковка, удобный подъезд, круглосуточная охрана, возможность ж/д подъезда
9	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7568687466280045196/">https://realty.yandex.ru/offer/7568687466280045196/</a>	75 000,00	300,00	250,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда производственного помещения 300 кв.м. Расположено на огороженном участке площадью 3589 кв.м. Выделенная мощность, водоснабжение, канализация, интернет. Имеется автономная котельная

Ставки арендных платежей на коммерческую недвижимость производственно-складского назначения расположенную в городах Московской области составляют от 150,00 до 300,00 руб./ кв. м.

Указанные выше объекты с перечисленными параметрами наиболее были сопоставимы с объектом оценки.

К ценам предложений аналогов были применены соответствующие корректировки.

**Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.**

Цена предложения на земельные участки, предназначенные под коммерческое использование и коммерческую недвижимость, расположенные в Московской области, зависит от влияния следующих факторов.

- Передаваемые права.
- Условия финансирования.
- Фактор снижения цены в ходе торгов.
- Местоположение.
- Подключение коммуникаций.
- Площадь, земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.
- Фактор времени продажи

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между объектами-аналогами и объектом оценки. Эксперт счел целесообразным внести следующие корректировки, отличные от нуля, в цены объектов-аналогов.

#### **Корректировка на торг.**

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. Земельные участки, опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Согласно данным Справочника, средняя скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляет 11,6 %.

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5.Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

#### **Корректировка на площадь земельного участка.**

Размер корректировки учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. Земельные участки, опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Таблица 52.

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

**Корректировка на коммуникации.** Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Размер скидки учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. Земельные участки, опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку (наличие коммуникаций).

Таблица 62.

Наименование коэффициента	Среднее значение
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15

### Корректировка на передаваемые имущественные права.

Размер корректировки учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. Земельные участки, опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Таблица 41.

Таблица 11.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

### Корректировка на торг.

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Согласно данным Справочника, скидка для универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке составляет 18%.

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18%	11%	25%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%
--	-----	-----	-----

#### Корректировка на масштаб.

Размер скидки учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Таблица 52

Цена					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

#### Корректировка на торг.

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Согласно данным Справочника, скидка для универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке составляет 15%.

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15%	10%	21%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	10%	22%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	28%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	9%	22%

#### Корректировка на масштаб.

Размер скидки учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Таблица 52

Цена					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1,00	1,12	1,09

	<b>300-1000</b>	0,87	0,89	1,00	1,03
	<b>&gt;1000</b>	0,80	0,92	0,98	1,00

#### **Фактор времени продажи**

Фактор времени продажи не оказывает существенного влияния на цену земельных участков и объектов коммерческой недвижимости. Анализ предложений к продаже объектов аналогов, опубликованных в открытых источниках в период, предшествующий дате оценки, показал, что информация о продаже земельных участков не меняется в течение довольно длительного времени, так период размещения информации составляет от 8 мес. и дольше. Объекты имеют длительные сроки экспозиции, в течение которых цены предложения остаются неизменными.

Таким образом, можно сделать вывод, что рынок земли характеризуется довольно длительными сроками экспозиции. Информация о продаже не меняется в течение довольно длительного времени, период размещения информации составляет от 8 мес. и дольше.

### **13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утверждённым приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, (раздел VI, Пункт 20) рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

По состоянию на дату составления отчёта Объект оценки не используется, но назначение его согласно документов – здание «Грузовой навес», на момент осмотра здание используется в качестве здания «грузовой навес». В соответствии с указанным выше, оценка производится исходя из фактического использования здания, то есть в качестве здания «грузовой навес».

### **14. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.**

В соответствии с разделом III ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», 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 основании анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с пп. 12 и 13 ФСО №1 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершённых сделок, так и цены предложений.

В данном случае, как было показано в рамках анализа рынка, имеется достаточное количество предложений по продаже объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки. Информация, представленная в объявлениях по продаже данных объектов, является достаточной для проведения анализа и расчётов. В виду этого оценщик считает целесообразным применить сравнительный подход в рамках данного отчёта.

В соответствии с пп. 15 и 16 ФСО №1 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования 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 соответствии с п. 23Ж ФСО №7 «Оценка недвижимости», для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. В данном случае объектом оценки выступает нежилое здание «грузовой навес», которое вполне допустимо сдавать в аренду. По состоянию на дату оценки доступна информация об уровне арендных ставок аналогичных объектов. Соответственно, существует возможность достоверно прогнозировать будущие доходы. В виду этого оценщик принял решение применить доходный подход в рамках данного отчёта.

В соответствии с пп. 18 и 19 ФСО №1 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Он содержит в себе информацию, позволяющую осуществить расчёт величины затрат на замещение объекта оценки. В соответствии с п. 24в ФСО №7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». В данном случае объект оценки не относится к категории объектов специального назначения и использования. Рынок коммерческой недвижимости является достаточно активным и характеризуется наличием достаточного объёма данных для применения сравнительного и доходного подходов.

## **15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **15.1. Определение рыночной стоимости земельного участка**

В данном случае объектами экспертизы являются: «Грузовой навес» общей площадью 702,40 кв.м., назначение: назначение: нежилое здание, этажность: 1, инв.№ 341:100-2699, лит.Б, кадастровый номер: 50:46:0060708:138 и земельный участок застроенной площадью 808,70 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями общежития, гаража, контрольно-пропускного пункта и грузового навеса, кадастровый номер: 50:46:0060708:24, расположенные по адресу: Московская область, город Электросталь, пер.Строительный, д.12.

В соответствии с разделом III ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», 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 основании анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с пп. 12 и 13 ФСО №1 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершённых сделок, так и цены предложений.

В данном случае имеется достаточное количество предложений по продаже объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки. Информация, представленная в объявлениях по продаже данных объектов, является достаточной для проведения анализа и

расчётов. В виду этого оценщик считает целесообразным применить сравнительный подход в рамках данного отчёта.

В соответствии с пп. 15 и 16 ФСО №1 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования 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 данном случае у оценщика отсутствует информация об уровне доходов и расходов, связанных непосредственно с земельным участком в отрыве от единого объекта недвижимости. В виде этого оценщик принял решение не применять доходный подход для расчёта рыночной стоимости земельного участка.

В соответствии с пп. 18 и 19 ФСО №1 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Применительно к земельным участкам можно утверждать, что подобный объект не может быть искусственно воспроизведён. Расчёт же, основанный на величине затрат на приобретение аналогичного объекта, будет дублировать расчёт, основанный на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами в рамках сравнительного подхода. С учётом всего перечисленного оценщик считает нецелесообразным применять затратный подход в рамках данного отчёта при оценке рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, для расчёта рыночной стоимости земельного участка применяется сравнительный подход.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: **метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.**

### **Метод сравнения продаж**

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.
- В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:
- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему



фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору. По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении. При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В данном случае на рынке имеется достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, что позволяет осуществить расчёт с применением метода сравнения продаж. В виду этого оценщик принял решение применить данный метод для расчёта рыночной стоимости земельного участка.

#### **Определение стоимости земельного участка с использованием метода сравнения продаж.**

Он основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, базируясь на информации об аналогичных сделках. Метод основывается на принципе замещения и предполагает, что благоразумный покупатель заплатит за выставленную на продажу собственность сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе включают:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор и анализ полученной информации, выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения.
3. Сравнение оцениваемого объекта с отобранными сопоставимыми объектами и применение поправочных коэффициентов для внесения поправок в цены сопоставимых объектов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и откорректированных цен сопоставимых объектов.

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

#### **Определение рыночной стоимости права на земельный участок.**

№	Источник информации	Общая площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Адрес местоположение / Описание
1	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/427106276446863872/">https://realty.yandex.ru/offer/427106276446863872/</a>	19 330,00	24 000 000,00	1 241,59	Московская область, г.Ногинск, п.Ильича. Продажа земельного участка коммерческого

					(производственного) назначения площадью 193,3 сотки. Удобный асфальтированный подъезд, действующая ж/д ветка, все городские коммуникации по границе участка
2	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_1082967038">https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_1082967038</a>	9 400,00	37 000 000,00	3 936,17	Московская область, г.Электросталь. Продажа земельного участка площадью 94 сот. для складских и производственных целей. Коммуникации в собственности: электроснабжение, газоснабжение, горячая вода и отопление, холодная вода, канализация.
3	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_37.5_sot._promnaznacheniya_1431285968">https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_37.5_sot._promnaznacheniya_1431285968</a>	3 757,00	6 770 000,00	1 801,97	Московская область, г.Электросталь. Продажа земельного участка промышленного назначения площадью 37,5 сот. все коммуникации, асфальтированный подъезд, ж/д ветка. Объект расположен на территории комплекса в индустриальной части города в окружении складских комплексов, производственных площадок и предприятий легкой и тяжелой промышленности.
4	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_506284402">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_506284402</a>	24 000,00	38 000 000,00	1 583,33	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка промназначения площадью 2,4 га. Подъезд к участку асфальтирован, электричество, котельная со свободными мощностями, водоскважина, канализация. По периметру бетонный забор, подъездные ж/д пути
5	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_82.4_sot._promnaznacheniya_1593008783">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_82.4_sot._promnaznacheniya_1593008783</a>	8 240,00	11 900 000,00	1 444,17	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка промназначения площадью 82,4 сот. Ж/д ветка, под размещение производственно-складского комплекса. Участок трапециевидной формы.
6	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1322312622">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1322312622</a>	12 000,00	30 000 000,00	2 500,00	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка промназначения площадью 1,2 га. Электричество, вода. Участок огорожен забором, освещение и видеонаблюдение по периметру. Подойдет для открытого склада, базы механизации, логистического узла.
7	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1139381636">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1139381636</a>	35 000,00	60 000 000,00	1 714,29	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка промназначения 350 сот., под размещение административно-складского комплекса. Инженерные сети погранично
8	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_72.2_sot._promnaznacheniya_521653234">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_72.2_sot._promnaznacheniya_521653234</a>	7 220,00	10 000 000,00	1 385,04	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка промназначения площадью 72,2 сот. Разрешенное использование: для размещения производственных

					и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
9	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1007637099">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1007637099</a>	30 000,00	55 000 000,00	1 833,33	Московская область, г.Ногинск. Продажа земельного участка 3 га. Отличная транспортная доступность, участок на первой линии трассы М7. Выгодное географическое и транспортное расположение. Точки подключения ко всем центральным коммуникациям

#### Основные факторы, влияющие на стоимость земельных участков:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между объектами-аналогами и объектом оценки. Эксперт счел целесообразным внести следующие корректировки, отличные от нуля, в цены объектов-аналогов:

- Корректировка на торг
- Корректировка на площадь
- Корректировка на инженерное обеспечение (коммуникации).
- Корректировка на передаваемые имущественные права

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

#### Корректировка на торг.

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. Земельные участки, опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Согласно данным Справочника, средняя скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляет 11,6 %.

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3.Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5.Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

### Корректировка на площадь земельного участка.

Размер корректировки учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. Земельные участки, опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Таблица 52.

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

**Корректировка на коммуникации.** Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Размер скидки учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. Земельные участки, опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку (наличие коммуникаций).

Таблица 62.

Наименование коэффициента	Среднее значение
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15

### Корректировка на передаваемые имущественные права.

Размер корректировки учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. Земельные участки, опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Таблица 41.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

Параметр/ объекты	Объект оценки	Объект- аналог № 1	Объект- аналог № 2	Объект- аналог № 3	Объект- аналог № 4	Объект- аналог № 5	Объект- аналог № 6	Объект- аналог № 7	Объект- аналог № 8	Объект- аналог № 9
Местоположен ие	Московская область, г.Электрост аль, пер.Строите льный, д.12	Московская область, г.Ногинск	Московская область, г.Электростал ь	Московская область, г.Электросталь	Московская область, г.Ногинск	Московская область, г.Ногинск	Московская область, г.Ногинск	Московская область, г.Ногинск	Московская область, г.Ногинск	Московская область, г.Ногинск
Цена предложения, руб.		24 000 000,00	37 000 000,00	6 770 000,00	38 000 000,00	11 900 000,00	30 000 000,00	60 000 000,00	10 000 000,00	55 000 000,00
Площадь , кв.м.	808,70	19 330,00	9 400,00	3 757,00	24 000,00	8 240,00	12 000,00	35 000,00	7 220,00	30 000,00
Вид права	право аренды	собственность	собственность	собственность	собственность	собственност ь	собственност ь	собственность	собственность	собственность
Коммуникаци и	электроснаб жение, водоснабже ние, канализаци я	коммуникации отсутствуют	электроснабже ние, газоснабжение , водоснабжени е, отопление, канализация	все коммуникации	электроснабж ение, отопление, водоснабжени е, канализация	коммуникаци и отсутствуют	электроснабж ение, водоснабжен ие	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	все коммуникации
Цена предложения, руб./кв.м.		1 241,59	3 936,17	1 801,97	1 583,33	1 444,17	2 500,00	1 714,29	1 385,04	1 833,33
Корректировка на торг		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 097,57	3 479,57	1 592,94	1 399,66	1 276,65	2 210,00	1 515,43	1 224,38	1 620,66
Корректировка на площадь		1,06	1,00	1,00	1,06	1,00	1,06	1,14	1,00	1,14
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 163,42	3 479,57	1 592,94	1 483,64	1 276,65	2 342,60	1 727,59	1 224,38	1 847,55
Корректировка на передаваемые имущественные права		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, руб./кв.м.		988,91	2 957,63	1 354,00	1 261,09	1 085,15	1 991,21	1 468,45	1 040,72	1 570,42

<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>									
Корректировка на электроснабжение	1,17	1,00	1,00	1,00	1,17	1,00	1,17	1,17	1,00
Корректировка на газоснабжение	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на водоснабжение и канализацию	1,15	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,15	1,15	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 330,58	2 543,57	1 354,00	1 261,09	1 460,07	1 991,21	1 975,80	1 400,29	1 570,42
<b>Рыночная стоимость, руб./кв.м.</b>	<b>1 654,11</b>								
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>1 337 678,76</b>								

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом округления, составляет:

**1 337 679 (Один миллион триста тридцать семь тысяч шестьсот семьдесят девять) рублей 00 копеек**

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму остаточной стоимости зданий и земельного участка.

Это метод, при котором определяется стоимость строительства в текущих ценах точной копии здания с использованием аналогичных материалов, строительных стандартов, и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Наиболее точный результат расчета стоимости объекта получается при использовании сметы, отражающей полные издержки на его строительство.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Методика расчета по ним представляет из себя определение стоимости объекта на основе укрупненного показателя стоимости измерителя (м<sup>2</sup> или м<sup>3</sup>) в ценах 1969 года.

Важным этапом определения стоимости строительства является переход от базисного уровня цен, в котором разработаны сметы или определена стоимость аналога, к ценам на дату оценки. Подобная актуализация выполняется с помощью индексов цен.

Индексы цен представляют собой отношение стоимости строительной продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

$$I_{\text{цен}} = C_{\text{тек.}} / C_{\text{баз.}} \quad (10), \text{ где}$$

$C_{\text{тек}}$  – стоимость в текущем уровне.

$C_{\text{баз}}$  – стоимость в базисном уровне

Базисными являются уровни цен 1969, 1984, 1991 г.г. Значения индекса цен разрабатываются региональными центрами по ценообразованию в строительстве или управлениями государственного Комитета по статистике. Стоимость замещения ( $C_{\text{зам}}$ ) объекта оценки по затратному подходу рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{зам}} = C_{1969} * V_M * K_{\text{тер.}} * K_{69-84} * K_{84-2018} * K_{\text{пп}} * \text{НДС} \quad (11), \text{ где:}$$

$C_{1969}$  – стоимость 1 куб. м. строительного объема в ценах 1969 года;

$V_M$  – строительный объем;

$K_{\text{тер.}}$  – территориальный коэффициент определен с соответствии с Приложением к приказу № 94 от 11.05.1983.

$K_{69-84}$  – коэффициент пересчета в цены 1984 определяются в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года №94.

$K_{84-2018}$  – индекс перехода цены от 1984 г.- к 4 кв. 2018г. (согласно «Региональный информационный бюллетень», Нижний Новгород).

$K_{\text{пп}}$  – предпринимательская прибыль.

НДС – налог на добавленную стоимость. (18%)

Расчеты по затратному подходу в данном отчете не отражают состояние рынка, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщиков информацией. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, так же объектов, находящихся в условиях слабо развитого рынка. Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение

инвестора и конъюнктурные колебания. Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в данном регионе, оценщик пришел к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную рыночную стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенную сравнительным и доходным подходами, основанными на изучении рыночной ситуации.

## **15.2 Определение рыночной стоимости объекта с использованием сравнительного подхода.**

Он основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, базируясь на информации об аналогичных сделках. Метод основывается на принципе замещения и предполагает, что благоразумный покупатель заплатит за выставленную на продажу собственность сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод прямого сравнительного анализа продаж является наиболее «рыночным» из трех основных методов оценки недвижимости. Использование этого метода позволяет определить наиболее вероятную цену объекта на основании его сравнения с другими объектами недвижимости, аналогичными по назначению и конструктивным характеристикам оцениваемому объекту, которые были отчуждены за сопоставимый период времени.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе включают:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор и анализ полученной информации, выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения.
3. Сравнение оцениваемого объекта с отобранными сопоставимыми объектами и применение поправочных коэффициентов для внесения поправок в цены сопоставимых объектов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и откорректированных цен сопоставимых объектов.

### **Обоснование выбора аналогов объекта оценки.**

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

Исходя из практики оценки, для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее трех предполагаемых к продаже или фактически проданных объектах, которые аналогичны рассматриваемому объекту по размеру, местоположению, техническим характеристикам, использованию и прочим параметрам.

Вряд ли вызывает сомнение утверждение, что ни один из выбранных объектов сравнения не будет практически соответствовать рассматриваемому объекту. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими и экономическими.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

#### **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. площади зданий по внутреннему обмеру, как наиболее часто применяемая единица сравнения в оценочной практике. Указанная единица сравнения выбрана в связи с тем, что в настоящее время рынок недвижимости ориентирован именно на цену недвижимости, указанную в расчете за 1 кв.м. площади объекта по внутреннему обмеру, так как это главная количественная характеристика всех сегментов недвижимости.

Для оценки стоимости оцениваемого объекта капитального строительства воспользуемся методом сравнительного анализа продаж, который опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объектам оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Исходя из практики, для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, типу, функциональному назначению, доходу, который они приносят, техническому состоянию и т.п.



Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета

№	Источник информации	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Описание
1	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153469025/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153469025/</a>	1 164,30	9 100 000,00	7 815,86	Московская область, г.Электросталь. Продажа производственного корпуса площадью 1 164,3 кв.м. на территории бывшего домостроительного комбината. Отдельный вход со двора, типовой ремонт, парковка на территории.
2	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3232239962145896449/">https://realty.yandex.ru/offer/3232239962145896449/</a>	1 765,00	27 000 000,00	15 297,45	Московская область, г.Электросталь. Продажа производственного объекта площадью 1865 кв.м. Территория промышленных предприятий, заезд грузового большегрузного транспорта. Земельный участок 3775 кв.м.
3	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5386487493439374318/">https://realty.yandex.ru/offer/5386487493439374318/</a>	2 283,00	46 800 000,00	20 499,34	Московская область, г.Электросталь. Продажа отдельно стоящее производственное здание площадью 2283 кв.м., земельный участок 47 соток, огорожен, есть ж/д тупик, подъездная дорога (все в собственности). Коммуникации центральные. Высота потолка 12 м, кран балка 5 т, помещения под общежитие, офисы, склады. Под любой вид деятельности.
4	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/1832758806637664601/">https://realty.yandex.ru/offer/1832758806637664601/</a>	3 500,00	42 000 000,00	12 000,00	Московская область, г.Электросталь. Продажа производственно-промышленных помещений площадью 3500 кв.м. Электричество, своя ТП, отопление-котельная, водопровод, канализация-центральные. Газ на территории. Встроенный офис 200 кв.м. Ж/д ветка на территории. Земля 0,82 га в собственности, промназначение, огорожено ж/б забором, охрана.
5	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/1832758806637664502/">https://realty.yandex.ru/offer/1832758806637664502/</a>	2 250,00	39 000 000,00	17 333,33	Московская область, г.Электросталь. Продажа производственно-складского комплекса площадью 2250 кв.м. Электричество, своя ТП, отопление, водопровод, канализация-центральные. Газ на соседней территории. Земельный участок 0,56 га. Охрана, видеонаблюдение
6	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2300_kv._m_1681520237">https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2300_kv._m_1681520237</a>	2 300,00	31 300 000,00	13 608,67	Московская область, г.Электросталь. Продажа производственных площадей 2300 кв.м., располагающие необходимой инфраструктурой и коммуникациями.

					Производственное помещение оснащено кранами. Отопление от собственной котельной. Земельный участок 0,5 га
--	--	--	--	--	--

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между объектами-аналогами и объектом оценки. Оценщик счел целесообразным внести следующие корректировки, отличные от нуля, в цены объектов-аналогов:

- Корректировка на торг
- Корректировка на масштаб

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

#### Корректировка на торг.

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Согласно данным Справочника, скидка для универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке составляет 18%.

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
2. Специализированные высококласные складские объекты	18%	11%	25%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%

#### Корректировка на масштаб.

Размер скидки учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Таблица 52

Цена					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

**Расчет рыночной стоимости Объекта оценки**

Параметр / объекты	Объект оценки	объект-аналог № 1	объект-аналог № 2	объект-аналог № 3	объект-аналог № 4	объект-аналог № 5	объект-аналог № 6
Местоположение	Московская область, г.Электросталь, пер.Строителей, д.12	Московская область, г.Электросталь	Московская область, г.Электросталь	Московская область, г.Электросталь	Московская область, г.Электросталь	Московская область, г.Электросталь	Московская область, г.Электросталь
Цена предложения, руб.		9 100 000,00	27 000 000,00	46 800 000,00	42 000 000,00	39 000 000,00	31 300 000,00
Площадь объекта оценки, кв.м.	702,40	1 164,30	1 765,00	2 283,00	3 500,00	2 250,00	2 300,00
Площадь земельного участка, кв.м.	808,70	1 164,30	3 775,00	4 700,00	8 200,00	5 600,00	5 000,00
<b>КОРРЕКТИРОВКИ</b>							
Корректировка на торг		-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		7 462 000,00	22 140 000,00	38 376 000,00	34 440 000,00	31 980 000,00	25 666 000,00
Стоимость 1 кв.м. земельного участка		1 654,11	1 654,11	1 654,11	1 654,11	1 654,11	1 654,11
Стоимость земельного участка, рублей		1 925 880,27	6 244 265,25	7 774 317,00	13 563 702,00	9 263 016,00	8 270 550,00
Стоимость объекта без земельного участка, рублей		5 536 119,73	15 895 734,75	30 601 683,00	20 876 298,00	22 716 984,00	17 395 450,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4 754,89	9 006,08	13 404,15	5 964,66	10 096,44	7 563,24
Корректировка на площадь		1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4 897,54	9 276,26	13 806,28	6 143,60	10 399,33	7 790,14
Рыночная стоимость, руб./кв.м.		8 718,86					
Рыночная стоимость, руб.		6 124 127,26					

Рыночная стоимость объекта оценки, здания «Грузовой навес», полученная сравнительным подходом, без учета стоимости земельного участка, с учетом округления, составляет:

**6 124 127 (Шесть миллионов сто двадцать четыре тысячи сто двадцать семь) рублей 00 копеек.**

Рыночная стоимость объекта оценки, здания «Грузовой навес», полученная сравнительным подходом, с учетом стоимости земельного участка, с учетом округления, составляет:

**7 461 806 (Семь миллионов четыреста шестьдесят одна тысяча восемьсот шесть) рублей 00 копеек.**

### 15.3 Определение рыночной стоимости объекта с использованием доходного подхода.

Доходный подход, в соответствии п.16 ФСО №1, рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Анализ рынка недвижимости выявил предложения аренды объектов-аналогов в сегменте, к которому принадлежит Объект оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

**Метод прямой капитализации** наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. **Метод дисконтирования денежных поступлений** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании потоков чистых доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе своей оставшейся экономической жизни в стоимость. Обычно при оценке недвижимости источником потоков доходов являются рентные (арендные) платежи, уплачиваемые арендатором в течение прогнозного периода аренды. На величину текущей стоимости актива влияет также реверсия – предполагаемая продажа актива в конце прогнозного периода (если только он не обесценился по каким-то причинам).

Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- Аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- Аренда части объекта (комната, квартира, офис и т.д.).

Однако, как показывает практика, эти две классические формы не исчерпывают всего многообразия источников доходов. В последнее время получил распространение способ оценки объекта, при котором источником доходов является доход от продажи объекта по частям в течение определенного промежутка времени.

Главное, чтобы источник дохода был непосредственно и неразрывно связан с оцениваемым активом, т.е. доход должен быть функцией только оцениваемого актива.

Объект недвижимости, рассматриваемый в настоящем отчете, способен самостоятельно генерировать доход в течение всей своей оставшейся экономической жизни.

В том состоянии, в каком объект находится на дату оценки, его можно рассматривать как объект, приносящий доход. Объект не требует реконструкции (модернизации), введен в эксплуатацию и приносит доход.

Учитывая все вышеперечисленное в рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценщиками применяется **метод капитализации доходов**.

#### Основные этапы процедуры оценки при применении этого метода:

1. Определение годового потенциального валового дохода, на основе анализа текущих арендных платежей, получаемого от эксплуатации аналогичных объектов в Нижегородской области.
2. Определение чистого операционного дохода (**ЧОД**), путем вычитания величины издержек по эксплуатации оцениваемого объекта из действительного валового дохода.
3. Определение коэффициента капитализации (**R**).
4. Пересчет годового, чистого операционного дохода в текущую **стоимость (С)** объекта по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / R.$$

где:

С - рыночная стоимость оцениваемого объекта,  
ЧОД - прогнозируемый чистый операционный доход,  
R - коэффициент капитализации.

### Расчет валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Действительный (эффективный) валовой доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей. Расчет данного показателя осуществляется аналогично предыдущему.

Для оценки валового дохода использованы данные по арендным платежам, основанные на анализе информации, полученной из осуществленных сделок аренды на аналогичные объекты. Источником послужила выборка информации из архивов материалов интернетсайтов.

Из имеющегося объема информации по арендным платежам, специалистами выбраны объекты, максимально аналогичные по основным значимым факторам, а также имеющие максимальный объем информации по качественным характеристикам, что необходимо для проведения корректировок по основным значимым факторам.

Таблица. Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета

№	Источник информации	Цена предложения, руб./мес.	Площадь, кв.м	Цена 1кв.м, руб./кв. м	Описание объекта
1	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5386487492811172209/">https://realty.yandex.ru/offer/5386487492811172209/</a>	528 750,00	3 525,00	150,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда помещения производственного назначения 3525 кв.м. Здание кирпичное. Отопление котлом, центральная канализация. Имеется несколько входов. Ворота под еврофуру. Территория охраняется круглосуточно, парковка на территории.
2	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905765345/">https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905765345/</a>	486 180,00	1 460,00	333,33	Московская область, г.Электросталь.Аренда отдельно стоящего здания под склад, производство, магазин площадью 1460 кв.м. круглосуточная охрана. Обычный ремонт, пропускная система, парковка
3	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8660284132903229109/">https://realty.yandex.ru/offer/8660284132903229109/</a>	34 850,00	170,00	205,00	Московская область, г.Электросталь. аренда производственно-складских цехов площадью 170 кв.м. Ворота большие под еврофуру, мощность 100 кВт Круглосуточный режим работы
4	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8660284132927896211/">https://realty.yandex.ru/offer/8660284132927896211/</a>	127 000,00	500,00	254,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда производственного помещения 500 кв.м., отапливаемое, электроснабжение. Имеются офисные помещения. Охраняемая парковка, отдельный вход
5	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905946850/">https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905946850/</a>	120 360,00	680,00	177,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда отапливаемого складского помещения 680 кв.м. К складу подходит ж/д ветка. Круглосуточный режим работы.
6	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8660284132936334687/">https://realty.yandex.ru/offer/8660284132936334687/</a>	367 900,00	1 300,00	283,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда складского помещения площадью 1300 кв.м. Отдельно стоящее здание. Охраняемая и огороженная территория. Наличие офисных помещений

7	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6300435054770640527/">https://realty.yandex.ru/offer/6300435054770640527/</a>	300 000,00	1 000,00	300,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда теплыхпроизводственных помещений1000 кв.м. Здание 2-этажное. Электричество. Территория огорожена. Охрана, парковка, пропускная система
8	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6221906818431909114/">https://realty.yandex.ru/offer/6221906818431909114/</a>	55 000,00	250,00	220,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда складского помещения 250 кв.м. в отдельно стоящем здании. Отдельный вход, хорошее состояние, своя парковка, удобный подъезд, круглосуточная охрана, возможность ж/д подъезда
9	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7568687466280045196/">https://realty.yandex.ru/offer/7568687466280045196/</a>	75 000,00	300,00	250,00	Московская область, г.Электросталь.Аренда производственного помещения 300 кв.м. Расположено на огороженном участке площадью 3589 кв.м. Выделенная мощность, водоснабжение, канализация, интернет. Имеется автономная котельная

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между объектами-аналогами и объектом оценки. Оценщик счел целесообразным внести следующие корректировки, отличные от нуля, в цены объектов-аналогов:

- Корректировка на торг
- Корректировка на масштаб

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

#### Корректировка на торг.

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Согласно данным Справочника, скидка для универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке составляет 15%.

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15%	10%	21%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	10%	22%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	28%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	9%	22%

### Корректировка на масштаб.

Размер скидки учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Таблица 52

Цена					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

### Фактор времени продажи

Фактор времени продажи не оказывает существенного влияния на цену земельных участков и объектов коммерческой недвижимости. Анализ предложений к продаже объектов аналогов, опубликованных в открытых источниках в период, предшествующий дате оценки, показал, что информация о продаже земельных участков не меняется в течение довольно длительного времени, так период размещения информации составляет от 8 мес. и больше. Объекты имеют длительные сроки экспозиции, в течение которых цены предложения остаются неизменными.

Таким образом, можно сделать вывод, что рынок земли характеризуется довольно длительными сроками экспозиции. Информация о продаже не меняется в течение довольно длительного времени, период размещения информации составляет от 8 мес. и больше.

[illegible]



<b>Стоимость аренды объекта оценки, руб. в месяц</b>	<b>143 106,98</b>
<b>ПВД, руб. в год</b>	<b>1 717 283,76</b>

Полученный потенциальный валовой годовой доход необходимо уменьшить на возможную недозагрузку (временный простой) объекта или недополучение арендных платежей, а также на затраты, связанные с владением объектом недвижимости и его эксплуатацией.

**Действительный (эффективный) валовой доход** – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на недозагрузку и/или недополучение арендных платежей.

При вычислении поправки на потери при сборе арендной платы ( $\Pi_{сб}$ ) обычно исходят из того, что арендная плата может быть внесена несвоевременно, а также из того, что для поиска арендаторов необходимо дополнительное время. А это значит, что в течение этого времени не будет получена арендная плата.

Усредненная скидка на недозагрузку при сдаче в аренду для данных зданий составляет 20% от потенциального валового дохода.

Размер скидки на недозагрузку учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Согласно данным Справочника, арендная скидка для данных объектов составляет 20%.

Полученный потенциальный валовой годовой доход необходимо уменьшить на возможную недозагрузку (временный простой) объекта или недополучение арендных платежей, а также на затраты, связанные с владением объектом недвижимости и его эксплуатацией.

**Операционные затраты и расходы на замещение** – текущие расходы, связанные с владением объектом недвижимости и его эксплуатацией. Они подразделяются на постоянные, переменные и расходы на замещение (резерв).

Операционные расходы для таких зданий составляют в среднем 21% от потенциального валового дохода.

Размер скидки на операционные расходы учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.

Согласно данным Справочника, арендная скидка для данных объектов составляет 21%.

**Чистый годовой доход** представляет собой действительный валовой доход за вычетом всех статей операционных затрат и расходов на замещение (до налогообложения на прибыль).

Определение чистого операционного дохода.

№ п/п	Наименование параметра	Значение
1	ПВД от объекта оценки, руб./год	1 717 283,76
2	Потери от недозагрузки, руб./год	343 456,75
3	ДВД от объекта оценки, руб./год	1 373 827,00
4	Операционные расходы, руб./год	360 630,85
5	ЧОД от объекта оценки, руб./год	1 013 196,16

## РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В случае оценки недвижимости ставка капитализации представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Выбор ставки капитализации является одним из ключевых моментов оценки. Существует несколько методов определения ставки капитализации: метод рыночной экстракции, метод кумулятивного построения, метод связанных инвестиций, метод инвестиционной группы, метод Инвуда и пр.

Исходя из имеющейся информации, оценщиком принято решение использовать метод кумулятивного построения при расчете коэффициента капитализации.

Суть метода кумулятивного построения состоит в том, что ставка капитализации ( $R$ ) разбивается на составные части, состоящие из:

- Ставки дисконтирования;
- Нормы возврата на капитал.

- Определение ставки дисконтирования

Теоретически метод построения (кумулятивный метод) основывается на предпосылке о том, что норма дисконтирования является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, которые присущи каждому конкретному проекту. В общем случае метод построения формализуется в следующем виде:

$$D = R1 + R2 + R3 + R4, \text{ где}$$

**D** - ставка дисконтирования;

**R1** - безрисковая ставка дохода.

**R1** - премия за риск вложения в недвижимость.

**R2** - премия за низкую ликвидность недвижимости.

**R3** - премия за инвестиционный менеджмент.

#### **Безрисковая ставка.**

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства. Говоря о безрисковости вложений, имеется в виду лишь относительное отсутствие риска. В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Тем не менее, вероятность того, что правительство России просрочит выплату дохода по своим ценным бумагам или вообще откажется от своих обязательств, значительно выше, чем в других европейских странах и США.

Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в эту страну. В развитых странах в качестве безрисковой ставки дохода, как правило, используется норма доходности по долгосрочным правительственным облигациям со сроком погашения через 10-20 лет. В США в качестве такого инструмента выступают бонды федерального казначейства (US Treasurybonds). Таким образом, для оценки безрисковой ставки можно основываться на безрисковой ставке для западных компаний, но в этом случае обязательно прибавление странового риска с целью учета реальных условий инвестирования, существующих в России. Для инвестора она представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется практическим отсутствием риска и высокой степенью ликвидности.

Кроме того, на сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым – ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

В качестве безрисковой ставки доходности мы рассматривали долгосрочную ставку ГКО-ОФЗ, значение которой по данным сайта [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), на дату оценки составляет 8,8%.

#### **Премия за риск вложения в недвижимость.**

При анализе проектов, связанных с недвижимостью, к безрисковой ставке необходимо добавить поправку на риск инвестиций в недвижимость, которая определяется данным типом недвижимости.

Величина риска по проекту, таким образом, определяется степенью воздействия каждого из выявленных факторов риска и вероятностью возникновения этих факторов.

#### **Расчет премии за риск вложения в недвижимость**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									

Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		9	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		12									
Количество факторов		10									
Компенсация за риск		1,2									

#### Премия за низкую ликвидность.

Недвижимость по определению является низко ликвидным товаром, поэтому учёт риска неликвидности при построении ставки отдачи имеет первостепенное значение. Под риском неликвидности понимается риск, связанный с возможностью возникновения финансовых потерь во время экспозиции объекта на рынке недвижимости. Временем экспозиции объекта недвижимости является период, в течение которого инвестор, как будущий владелец, изымает из оборота недвижимость, как капитал.

Поскольку в рамках доходного подхода недвижимость рассматривается с точки зрения инвестиционной привлекательности как объект, способный генерировать доход (в конкретном случае – с позиции рантье), в качестве базы расчета величины риска низкой ликвидности оценщиком использовался период времени на поиск нового арендатора. Учитывая ценообразующие характеристики рассматриваемого объекта оценки и дату оценки, по оценкам аналитиков, срок экспозиции для производственно-складских помещений составляет 3-6 месяцев. В рамках настоящего Отчета принят минимальный срок экспозиции, равный 3 месяцу.

Возмещение потерь дохода с капитала за период экспозиции, в данном случае, Оценщик учитывает по безрисковой ставке, равной 8,8%. Таким образом, расчет премии за низкую ликвидность будет произведён по формуле:

$$R2 = N \times (R1/12), \text{ где}$$

N - срок экспозиции объекта недвижимости, определённый на уровне 3 месяцев.

R1 - безрисковая ставка, определенная на уровне 8,8 %.

12 - количество месяцев в году.

$$R2 = 3 \times (8,8/12) = 2,2$$

Расчет ставки дисконтирования

Параметр	Значение
Безрисковая ставка (R1)	8,8
Премия за риск вложения в недвижимость (R2)	1,2
Премия за низкую ликвидность недвижимости (R3)	2,2
Ставка дисконтирования (D)	12,2

### Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда. Метод Инвуда используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям

Расчет производится по формуле:

**$R_{\text{норм. Возвр.}} = R_{\text{дох. кап.}} / ((1 + R_{\text{дох. кап.}})^n - 1)$  (24),** где:

**$R_{\text{возвр}}$**  - норма возврата капитала.

**$n$**  - срок экономической жизни, принимается в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта 48 лет (определено на основании ВСН 58-88 (р)) в соответствии с прогнозным состоянием объекта после ремонта. Рассчитанная по формуле (24) норма возврата составила 0,000181%.

Ввиду ничтожности данного значения, ставка капитализации равна ставке дисконтирования и составила **12,2%**.

### РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Наименование	Объект оценки
Потенциальный валовой доход, от объекта оценки, руб./год	1 717 283,76
Расчет действительного валового дохода	
Потери от недозагрузки, руб./год	343 456,75
Действительный валовой доход, руб.	1 373 827,00
Расчет чистого операционного дохода	
Операционные расходы, руб./год	360 630,85
Чистый операционный доход, руб.	1 013 196,16
Ставка капитализации, %	12,2
<b>Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, руб.</b>	<b>8 304 886,56</b>

*Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, (с учетом округления) составляет:*

**8 304 900 ( Восемь миллионов триста четыре тысячи девятьсот ) рублей 00 копеек.**

## 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

### Согласование результатов

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе обобщения результатов, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез окончательных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

Решение вопроса о том, результатам каких подходов придать больший вес, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

#### Обоснование выбора использованных весов

Оценщиком применен алгоритм согласования оценок с приданием каждому методу определенного ранга с использованием элементов теории квалиметрии.

Выбор числовых значений весовых коэффициентов для расчета средневзвешенной рыночной стоимости от стоимостей, полученных разными подходами, определялся экспертно на основании нескольких критериев.

- возможность отразить действительные намерения покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, доходность).

При присвоении весовых коэффициентов оценщик исходил из следующих соображений.

**Затратный подход.** Не применялся, отказ описан выше.

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход к оценке использует реальную рыночную информацию и учитывает рыночную конъюнктуру, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого объекта. Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации по недавним сделкам купли-продажи.

**Доходный подход.** Стоимость, согласно этому подходу, измеряется способностью объекта создавать доход. При использовании доходного подхода выгоды от эксплуатации Объекта сопоставляются со всеми существующими и возможными издержками, связанными как с правом владения (собственность, аренда, пользование и прочее), так и непосредственно с присущими в индивидуальном порядке каждому объекту экономико-эксплуатационными особенностями и характеристиками.

Распределение весовых коэффициентов отражено в таблице ниже.

Таблица Определение весовых коэффициентов

Наименование подхода к оценке	Подходы к оценке стоимости	
	Сравнительный	Доходный
Применимость подхода к оценке данного объекта согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	3	1
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ	1	3
Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения	1	2
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	1

Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта (местоположение, технические характеристики, назначение, потенциальная доходность и пр.)	2	1
Итого	10	8
Сумма баллов	18	
Вес подхода по всем рассматриваемым критериям, %	55,56%	44,44%

В итоге проведенных исследований и расчетов мы пришли к следующим выводам по стоимости оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки.

Таблица. Сводная таблица по определению рыночной стоимости объекта оценки

подход	полученная стоимость, руб.	удельный вес	взвешенная стоимость, руб.
Затратный	Не применялся	-	-
Сравнительный	7 461 806,00	0,56	4 178 611,36
Доходный	8 304 900,00	0,44	3 654 156,00
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. с НДС			<b>7 832 767,36</b>
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. без НДС			<b>6 638 135,00</b>

#### **ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

Рыночная стоимость здания «Грузовой навес» общей площадью 702,40 кв.м., назначение: назначение: нежилое здание, этажность: 1, инв.№ 341:100-2699, лит.Б, кадастровый номер: 50:46:0060708:138, расположенного по адресу: Московская область, город Электросталь, пер.Строительный, д.12, по состоянию на 20 декабря 2018 года составляет:

**6 638 135 (Шесть миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч сто тридцать пять) рублей 00 копеек без НДС.**

Оценщик \_\_\_\_\_ Гордеева Н. В.

## **17. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ЛИТЕРАТУРА И УЧЕБНЫЕ ПОСОБИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

1. Закон Российской Федерации “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленный НКСО, членом которой является Оценщик.
7. Гражданский Кодекс РФ.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р). Утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р;
9. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997 г.;
10. Высшая школа приватизации и предпринимательства (Кафедра оценки собственности) «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Москва, 1997 г.;
11. «Оценка недвижимости», Генри С. Харрисон, Москва, 1994 г.
12. Коростылев С. П. «Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие», М. 1998г.
13. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г №137-ФЗ
14. «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. Земельные участки, опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.
15. «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.
16. «Справочнике оценщика недвижимости Том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г.
17. Интернет-ресурсы.

Оценщик

Н.В.Гордеева



Приложения.  
Приложение 1. Фотографии объекта оценки







### **Приложение 3. Документы, предоставленные заказчиком.**



900109177\_19746274



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### РЕШЕНИЕ

(Резолютивная часть в порядке ст. 176 АПК РФ)

16 августа 2018 года

Дело № А40-438/18-8-1

г. Москва

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судьи Чернухина В.А.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Дмитриевой Ю.А.,

рассмотрев в судебном заседании

отчет временного управляющего о результатах проведения процедуры наблюдения в отношении должника

по делу о признании несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью «Бастион» (ОГРН 1097746233420, ИНН 7731626572),

в судебное заседание явились:

от должника – не явился, извещен

от временного управляющего – Климашов А.В., паспорт

### РЕШИЛ:

Признать должника – Общество с ограниченной ответственностью «Бастион» (ОГРН 1097746233420, ИНН 7731626572) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Бастион» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Прекратить полномочия руководителя ООО «Бастион» за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицам или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Бастион» Климашова Александра Васильевича (ИНН 521001660128, регистрационный номер по реестру Союза «СОАУ «Альянс» 325, адрес для направления корреспонденции: 607340, Нижегородская область, р.п. Вознесенское Вознесенского района, ул. М. Горького, 1А-4), являющегося членом ассоциации Союза «СОАУ «Альянс».

Обязать руководителя должника передать конкурсному управляющему Климашову Александру Васильевичу в трехдневный срок с момента его назначения бухгалтерскую и иную документацию, печати и штампы, материальные и иные ценности должника.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. ст. 28, 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, заблаговременно представить в суд отчет о проделанной работе с приложением документов, подтверждающих изложенные в отчете сведения.

Взыскать с ООО «Бастион» в пользу Публичного акционерного общества «Саровбизнесбанк» госпошлину в размере 6 000 руб.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на **14 февраля 2019 года в 14 часов 30 минут** в судебном заседании Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, дом 17, зал 10063.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

Судья

**В.А. Чернухин**



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ О  
ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО  
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

17 апреля 2018 г.

№ 52/258/650/2018-555

На основании запроса от 12.04.2018, поступившего на  
рассмотрение 12.04.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Бастион", ИНН: 7731626572, ОГРН:  
1097746233420, дата гос.регистрации: 20.04.2009; адрес места нахождения: г.Москва, г.  
Москва, ш. Щёлковское, д. 13, пом. 12, за период с 01.01.2015 по 12.04.2018  
принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.		Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:46:0060708:156
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	1.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Электросталь, пер Строительный, д 12, корп 8
		Площадь:	77, 3 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
	1.2.	дата государственной регистрации:	26.05.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-46/020/2010-264
		основание государственной регистрации:	Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ОМЕГА" от 08.04.2009 №7; Акт приема-передачи имущества от 10.04.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.	вид:	Ипотека
		1.3.1. номер государственной регистрации:	50-50-46/015/2014-382

2.	1.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:156-50/046/2017-1
		вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:156-50/046/2017-2
	1.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:156-50/046/2017-3
	1.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:156-50/046/2017-3
	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:46:0060708:476
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, город Электросталь, Строительный переулок, д.8а
		Площадь:	65, 9 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
3.	2.2.	дата государственной регистрации:	27.08.2009
		номер государственной регистрации:	50-50-46/032/2009-284
		основание государственной регистрации:	Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ОМЕГА" от 08.04.2009 №7; Акт приема-передачи имущества от 10.04.2009
	2.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	05.02.2018
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:46:0060708:157
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Электросталь, пер Строительный, д 12, корп 9



3.2.	Площадь:	8404, 6 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.08.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-46/032/2009-281
	основание государственной регистрации:	Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ОМЕГА" от 08.04.2009 №7; Акт приема-передачи имущества от 10.04.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1. вид:	Ипотека
	3.3.1. номер государственной регистрации:	50-50-46/015/2014-382
	3.3.2. вид:	Ипотека
3.3.	3.3.2. номер государственной регистрации:	50:46:0060708:157-50/046/2017-1
	3.3.3. вид:	Ипотека
	3.3.3. номер государственной регистрации:	50:46:0060708:157-50/046/2017-2
	3.3.4. вид:	Ипотека
4.	3.3.4. номер государственной регистрации:	50:46:0060708:157-50/046/2017-3
	4. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:46:0060708:141
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	4.1. Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, городской округ Электросталь, г Электросталь, пер Строительный, д 12, корп 1
	Площадь:	2645, 6 кв. м
	4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.05.2010
	номер государственной	50-50-46/018/2010-352

	регистрации:		
	основание государственной регистрации:		Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ОМЕГА" от 08.04.2009 №7; Протокол общего собрания учредителей ООО "БАСТИОН" от 10.04.2009 №1; Акт приема-передачи имущества от 10.04.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-46/015/2014-382
	4.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:141-50/046/2017-1
	4.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:141-50/046/2017-2
	4.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:141-50/046/2017-3
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:46:0060708:163
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Электросталь, пер Строительный, д 12, корп 9
		Площадь:	50, 9 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.10.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-46/035/2011-220
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.08.2011 №RU50333-000-21/2010

	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1. вид:	Ипотека
	5.3.1. номер государственной регистрации:	50-50-46/015/2014-382
	5.3.2. вид:	Ипотека
	5.3.2. номер государственной регистрации:	50:46:0060708:163-50/046/2017-1
	5.3.3. вид:	Ипотека
	5.3.3. номер государственной регистрации:	50:46:0060708:163-50/046/2017-2
	5.3.4. вид:	Ипотека
	5.3.4. номер государственной регистрации:	50:46:0060708:163-50/046/2017-3
6.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:46:0060708:139
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
6.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Электросталь, пер Строительный, д 12
	Площадь:	46, 3 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.10.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-46/034/2010-421
6.2.	основание государственной регистрации:	Передаточный акт утвержденный протоколом общего собрания участников ООО "Качественные продукты" №3 от 02.11.2009 от 02.11.2009; Протокол общего собрания участников ООО "Качественные продукты" от 02.11.2009 №3; Передаточный акт от 01.04.2010; Протокол Совместного общего собрания участников ООО "Арго" и ООО "Бастион" от 05.04.2010 №1
	дата государственной регистрации прекращения	

		права:	
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:46:0060708:142
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Электросталь, пер Строительный, д 12, корп 2
		Площадь:	235, 8 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.05.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-46/021/2010-064
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи имущества от 10.04.2009; Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ОМЕГА" от 08.04.2009 №7
7.		дата государственной регистрации прекращения права:	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-46/015/2014-382
	7.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:142-50/046/2017-1
	7.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:142-50/046/2017-2
	7.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:142-50/046/2017-3
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

8.2.	Кадастровый номер:	50:46:0060708:475
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, город Электросталь, Строительный переулок, д.12 корп.9
	Площадь:	122, 6 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.08.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-46/032/2009-282
	основание государственной регистрации:	Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ОМЕГА" от 08.04.2009 №7; Акт приема-передачи имущества от 10.04.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
8.3.	8.3.1. вид:	Ипотека
	8.3.1. номер государственной регистрации:	50-50-46/015/2014-382
	8.3.2. вид:	Ипотека
	8.3.2. номер государственной регистрации:	50:46:0060708:475-50/046/2017-1
	8.3.3. вид:	Ипотека
	8.3.3. номер государственной регистрации:	50:46:0060708:475-50/046/2017-2
	8.3.4. вид:	Ипотека
	8.3.4. номер государственной регистрации:	50:46:0060708:475-50/046/2017-3
9.	9.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:46:0060708:138
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта:	данные отсутствуют

	недвижимости:		
	Адрес:	Московская область, г Электросталь, пер Строительный, д 12	
	Площадь:	702, 4 кв. м	
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	27.08.2009	
	номер государственной регистрации:	50-50-46/032/2009-280	
	основание государственной регистрации:	Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ОМЕГА" от 08.04.2009 №7; Акт приема-передачи имущества от 10.04.2009	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	9.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-46/015/2014-382
	9.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:138-50/046/2017-1
	9.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0060708:138-50/046/2017-2
	9.3.4.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		50:46:0060708:138-50/046/2017-3	
10.	Получатель выписки:	Климашов Алесандр Васильевич – временный управляющий ООО Бастион	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Мигунова Н.В.

(фамилия, инициалы)

**ДОГОВОР № 2243**  
аренды земельного участка

Город Электросталь Московской области  
Пятнадцатое октября две тысячи десятого года

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

№ 10

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации: 15.10.2010

№ 010/001/2010-018

№ 10.1.01

**Комитет имущественных отношений** городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551, выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы Администрации - Председателя Комитета имущественных отношений городского округа Волковой Инны Юрьевны, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов города Электросталь Московской области от 03.10.2002 № 49/8, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Бастион»**, ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 20.04.2009, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества Каграманова Артура Вадимовича, паспорт 45 99 920953 выдан отделом РОВД «Митино» гор. Москвы 17.05.2000, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Новокуркинское ш, д. 47, кв. 53, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 50:46:0060708:24, площадью **4994** (четыре тысячи девятьсот девяносто четыре) кв. м, отведенный на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 12.10.2010 № 655/8, именуемый в дальнейшем «Участок».

1.2. Участок предоставляется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, категория земель – «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования земельного участка: «под зданиями общежития, гаража, контрольно-пропускного пункта и грузового навеса» по Строительному переулку дом 12, дом 12 корпус 1, корпус 2, корпус 8.

1.3. Месторасположение Участка обозначено на кадастровом паспорте (приложение 1).

Ландшафтная (качественная) характеристика Участка: спокойный рельеф.

1.4. Срок действия договора устанавливается с **15 октября 2010 года по 14 октября 2035 года**.

**2. Платежи по договору**

2.1. Арендная плата определяется Арендодателем на основании действующего Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории городского округа Электросталь Московской области и оформляется расчетом арендной платы с указанием реквизитов платежей (приложение 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Расчет арендной платы пересматривается Арендодателем ежегодно с учетом изменений базового размера арендной платы, устанавливаемого в соответствии с законодательством Московской области на соответствующий финансовый год, а также коэффициентов, определяющих условия использования Арендатором Участка или вид деятельности на нем. Размер арендной платы по настоящему договору считается измененным и подлежит оплате Арендатором со дня введения новых значений коэффициентов и (или) базового размера арендной платы.

2.2. Арендная плата перечисляется Арендатором ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала. В течение пяти рабочих дней со дня принятия банком платежного документа Арендатор направляет Арендодателю его копию. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

### 3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

- расторгнуть досрочно настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.2. Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора;
- рассчитывать ежегодно в одностороннем порядке Арендатору арендную плату на текущий год по установленным базовым размерам арендной платы и с учетом коэффициентов, определяющих условия использования Арендатором Участка или вид деятельности на нем.

3.3. Арендодатель гарантирует, что передаваемый в аренду по передаточному акту (приложение 3) Участок не продан, не заложен, не обременен сервитутами, правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

3.4. Арендатор имеет право:

- расторгнуть досрочно настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- передать Участок в субаренду или передать свои права и обязанности по договору аренды Участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права Участка в залог в пределах срока договора аренды Участка без согласия Арендодателя Участка при условии его уведомления в течение трех рабочих дней со дня заключения соответствующего договора;
- направить Арендодателю при необходимости продления срока действия настоящего договора соответствующее заявление не менее чем за 30 календарных дней до даты истечения срока действия договора.

3.5. Арендатор обязан:

- зарегистрировать договор в установленном порядке в соответствии с пунктом 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации в месячный срок со дня его подписания и предъявить зарегистрированный договор Арендодателю;
- использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- получать у Арендодателя расчет арендной платы на текущий год с уточненными платежными реквизитами;
- вносить своевременно арендную плату согласно расчетам Арендодателя. В случае неправильного указания Арендатором платежных реквизитов при оформлении платежа повторно внести арендную плату с целью недопущения задолженности;
- внести плату за фактическое использование Участка в случае использования его до заключения настоящего договора в размере арендных платежей, действовавших в период использования;
- сообщать в недельный срок Арендодателю об изменении или расширении видов деятельности, условий использования Участка для перерасчета арендной платы;
- направить в недельный срок уведомление Арендодателю при изменении почтового адреса или иных реквизитов;
- выполнять все условия, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта на Участке;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик и экологического состояния Участка, обеспечивать благоустройство арендуемой территории;



исла  
иятия  
учае  
и им  
ение

- передать Участок Арендодателю после окончания срока действия настоящего договора в состоянии не хуже первоначального, оговоренного в пункте 1.3 договора;

- обеспечить Арендодателю, органам государственного и муниципального земельного контроля свободный доступ на Участок;

- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб при наличии на Участке городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. условия их эксплуатации и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные Арендатором земли;

- не нарушать права других землепользователей и арендаторов;  
- принять необходимые меры для переоформления права использования Участка в случае продажи объекта недвижимости, расположенного на нём.

иях,

3.6. Арендатор является собственником отходов, возникающих при осуществлении им деятельности на предоставленном в аренду земельном участке по настоящему договору, и самостоятельно осуществляет плату за загрязнение окружающей среды и иные экологические платежи, предусмотренные действующим законодательством, в соответствующие уровни бюджетов.

ой

на  
эм  
ид

#### 4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящего договора аренды устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

гу  
ии

4.2. За несвоевременное внесение арендных платежей, в том числе в связи с неправильным начислением арендной платы, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по договору аренды в случае уплаты пеней за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

x

4.3. За несвоевременное предоставление Арендодателю копий платежных документов по арендной плате с Арендатора взимается штраф в размере одного минимального размера оплаты труда за каждый день свыше срока, установленного пунктом 2.2 настоящего договора.

y

з

т

и

4.4. За несвоевременное предоставление Арендодателю уведомления о смене руководства организации, изменениях почтового адреса или иных реквизитов с Арендатора взимается штраф в размере 20 минимальных размеров оплаты труда.

4.5. За несвоевременное предоставление Арендодателю уведомления о смене или расширении видов деятельности с Арендатора взимается штраф в размере квартальной арендной платы.

4.6. За несвоевременное предъявление Арендодателю зарегистрированного настоящего договора с Арендатора взимается штраф в размере квартальной арендной платы.

#### 5. Прочие условия договора

5.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Изменения и дополнения к настоящему договору аренды считаются действительными, если они сделаны в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон и зарегистрированы в установленном порядке, за исключением расчетов арендной платы, оформляемых Арендодателем в соответствии с пунктом 3.2 настоящего договора.

5.3. Если на Участке Арендатор осуществляют различные виды деятельности или условия использования им Участка различны, значение коэффициента вида деятельности Арендатора на Участке применяется в соответствии с видом разрешенного использования Участка. В случае если в соответствии с видом разрешенного использования Участка Арендатор Участка или по договору с ним арендатор объекта недвижимости, расположенного на этом Участке, осуществляют различные виды деятельности или условия использования ими Участка различны, из всех возможных значений этого коэффициента применяется наибольшее.

5.4. При разрушении объекта недвижимости от пожара, стихийных бедствий, ветхости и иных случаев права на земельный участок, предоставленный для его обслуживания, сохраняются за Арендатором земельного участка при условии начала восстановления в установленном порядке объекта недвижимости в течение трех лет и внесения арендных платежей в указанный период.

5.5. На Арендатора Участка возлагаются расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему.

Настоящий договор аренды составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр передается Арендодателю, второй - Арендатору, третий - для целей государственной регистрации.

Приложение к договору:

1. Кадастровый паспорт земельного участка (приложение 1).
2. Расчет арендной платы на 1л. (приложение 2).
3. Передаточный акт на 1 л. (приложение 3).

## 6. Адреса и подписи сторон

Арендодатель

Арендатор

Комитет имущественных отношений  
городского округа  
г. Электросталь Московской области  
ул. Мира, д. 5  
ИНН 5053012866 КПП 505301001

Общество с ограниченной ответственностью  
«Бастион»  
г. Москва, Рублевское ш,  
д. 20, к. 1  
ИНН 7731626572 КПП 773101001

Заместитель Главы Администрации -  
Председатель Комитета  
имущественных отношений  
городского округа

Генеральный директор ООО «Бастион»

  
И.Ю. Волкова

  
А.В. Каграманов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
21.10.2010 № 5046/204/10-0068

В.1

1	Кадастровый номер	50:46:0060708:24		2	Лист №	1	3	Всего листов	6
Общие сведения									
4	Предыдущие номера:	-							
5	-	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.09.2004						
7	Местоположение:	обл. Московская, г. Электросталь, пер. Строительный, дом 12, корпус 1,2,8							
8	Категория земель:	Земли населенных пунктов							
8.1	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	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	-	весь	-						
9	Разрешенное использование:	под зданиями общежития, гаража и контрольно-пропускного пункта							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	-							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14	МСК-50		
	4994 кв.м.		8635225.28		1729.12				
15	Сведения о правах:	-							
16	Особые отметки:	Кадастровый номер 50:46:0060708:24 равнозначен кадастровому номеру 50:46:006 07 08:0024 Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания							
17	-								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: -						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -						

Начальник отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л.В. Алексеева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
21.10.2010 № 5046/204/10-0068

В.2

1	Кадастровый номер	50:46:0060708:24		2	Лист №	2	3	Всего листов	6
4	План (чертеж, схема) земельного участка								
5	Масштаб	1:2000		Условные знаки: см. В.2, лист					

Начальник отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л.В. Алексеева

(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

21.10.2010

№ 50:46/204/10-0068

1	Кадастровый номер 50:46:0060708:24		2	Лист № 3	3	Всего листов 6
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика	Лича, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4	5	
	1	2	703	Объект недвижимости: 50:46:006 07 08:0024:001 здание общежития на 97 мест, 5-эт. кирпичное инв. № 100-1786/5, лит. Д	-	
	2	3	114	Объект недвижимости: 50:46:006 07 08:0024:002 нежилое здание контрольно-пропускного пункта, 1-эт. кирпичное инв. № 1786/8, лит. Л	-	
	3	4	278	Объект недвижимости: 50:46:006 07 08:0024:003 отдельно стоящее здание гаража, 1-эт. инв. № 100-1786/1, лит. С	-	

Начальник отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л.В. Алексеева

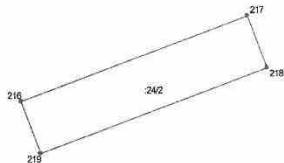
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.4

21.10.2010

№ 50:46/204/10-0068

1	Кадастровый номер	50:46:0060708:24	2	Лист №	4	3	Всего листов	6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части :24/2					
								
5	Масштаб 1:1000							

Начальник отдела


(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л.В. Алексеева

(инициалы, фамилия)

1	Кадастровый номер	50:46:0060708:24	2	Лист №	5	3	Всего листов	6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части :24/3					
								
5	Масштаб 1:1000							

Начальник отдела

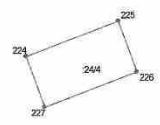
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л.В. Алексеева

(инициалы, фамилия)

1	Кадастровый номер	50:46:0060708:24	2	Лист №	6	3	Всего листов	6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части :24/4					
								
5	Масштаб 1:1000							

Начальник отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л.В. Алексеева

(инициалы, фамилия)

### РАСЧЕТ

арендной платы на 2010 год за земельный участок площадью 4994 кв.м.,  
отведенный ООО "Бастион".

Расчет арендной платы за год (Апл) осуществляется по формуле:

$Апл = Аб \times Кд \times Пкд \times Км \times S$ , где

Аб – базовый размер арендной платы, руб/кв.м.;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования Арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке;

Пкд – повышающий коэффициент;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории города;

S – площадь арендуемого земельного участка, кв.м.

Местоположение земельного участка, условия его использования или вид деятельности Арендатора на участке	Аб на 2010 год руб/кв.м	Кд	Пкд	Км	S кв.м	Апл руб
Строительный пер., д.12, д. 12 корп.1,2,8 2  Производственная деятельность с 12.10.2010 по 31.12.2010	28.23	1.1	1	1	4994	34134.16

Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

Реквизиты для оплаты аренды земли в 2010 году:

Получатель платежа: УФК по Московской области (Коммунальное хозяйство г.о. Электросталь л/с 04483017920), ИНН 5053012866 КПП 505301001

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва  
счет 40101810600000010102 БИК 044583001

Код 00211105010040000120 ОКАТО 464900000000

Вид платежа: аренда земли (пени)

Неправильное указание реквизитов приведет к непоступлению платежа и возникновению задолженности.

Телефоны для справок: 571-98-88; 571-98-36, 571-03-76 (факс).

Примечание:

Базовый размер арендной платы установлен Законом Московской области от 26.09.2009 № 109/2009-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2010 год».

Начальник отдела - Главный бухгалтер  
Комитета имущественных отношений

Начальник отдела земельных отношений

*В.И. Бушуева*



# ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. Электросталь  
Московская область

« 15 » сентября 2010 г.

**Комитет имущественных отношений** городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 002634326 выдано инспекцией МНС России по городу Электростали Московской области 14.10.2002 года, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы Администрации - Председателя Комитета имущественных отношений городского округа Волковой Инны Юрьевны, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов города Электросталь Московской области от 03.10.2002 № 49/8, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Бастион»**, ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 20.04.2009, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества Каграманова Артура Вадимовича, паспорт 45 99 920953 выдан отделом РОВД «Митино» гор. Москвы 17.05.2000, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Новокуркинское ш, д. 47, кв. 53, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с договором аренды земельного участка от « 15 » сентября 2010 г. № 2243 передает Арендатору из земель, находящихся в государственной собственности, категория земель - «земли населенных пунктов», Участок площадью **4994 кв.м.**, с кадастровым номером 50:46:0060708:24 с видом разрешенного использования земельного участка - «под зданиями общежития, гаража, контрольно-пропускного пункта и грузового навеса» по Строительному пер., дом 12, дом 12, корпус 1, корпус 2, корпус 8.

2. В соответствии с настоящим актом Арендодатель передает Арендатору в аренду указанный в пункте 1 настоящего акта земельный участок в состоянии, пригодном для использования его по назначению.

3. Арендатор принимает указанный в пункте 1 настоящего акта земельный участок в состоянии, пригодном для использования его по назначению.

4. Настоящим актом каждая из сторон подтверждает, что не имеет каких-либо претензий друг к другу по земельному участку, передаваемому в аренду.

5. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр передается Арендодателю, второй - Арендатору, третий - для целей государственной регистрации.

от Арендодателя:

Заместитель Главы Администрации -  
Председатель Комитета  
имущественных отношений  
городского округа

  
И.Ю. Волкова



от Арендатора:

Генеральный директор  
ООО «Бастион»



А.В. Каграманов



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ  
Московской области

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

От 12.10.2010 № 655/8

О предоставлении ООО «Бастион»  
в аренду земельного участка

Рассмотрев письмо генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Бастион» А.В. Каграманова от 23.08.2010 № 38, созданного путем реорганизации в форме присоединения ООО «Арго»: свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ от 06.08.2010 серия 77 № 012426275 и о государственной регистрации юридического лица от 20.04.2009 серия 77 № 011459014, на основании свидетельства о государственной регистрации права от 27.08.2009 50-НДН 014776, от 26.05.2010 50-ААН 029987, от 28.05.2010 50-ААН 118253 и 50-ААН 029845, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Администрация городского округа Электросталь Московской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Расторгнуть договор аренды земельного участка от 16.09.2004 № 1437.
2. Предоставить из земель, государственная собственность на которые не разграничена, категория земель - «земли населенных пунктов», обществу с ограниченной ответственностью «Бастион» в аренду, сроком на 25 (двадцать пять) лет, земельный участок площадью 4994 кв. м, с кадастровым номером 50:46:0060708:24, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, Строительный переулок, дом 12, корпус 1, корпус 2, корпус 8, с видом разрешенного использования земельного участка - «под зданиями общежития, гаража, контрольно-пропускного пункта и грузового навеса».
3. Комитету имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области заключить с ООО «Бастион» договор аренды земельного участка, указанного в пункте 2 настоящего постановления.
4. Считать утратившим силу пункт 3 постановления Главы города Электросталь Московской области от 26.08.2004 № 886/12 «О передаче ЗАО «Качественные продукты в аренду земельного участка под объектами недвижимости по Строительному переулку, д. 12, корп. 1, корп. 2, корп. 8».

Глава городского округа



А.А. Суханов

Подписано верно  
Начальник общего сектора  
Р.И. Абрязова

Рассылка: Комимуществу-2, Отделу Роснедвижимости-2, УАиГ-2, ООО «Бастион»-3, в  
дело - 2



**ДОГОВОР № 2122**  
аренды земельного участка

Город Электросталь Московской области  
Тридцатое октября две тысячи девятого года



**Комитет имущественных отношений** городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551, выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы Администрации - Председателя Комитета имущественных отношений городского округа Волковой Инны Юрьевны, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов города Электросталь Московской области от 03.10.2002 № 49/8, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «**Бастион**», ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 20.04.2009, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества Каграманова Артура Вадимовича, паспорт 45 99 920953 выдан РОВД «Митино» гор. Москвы 17.05.2000, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Новокуркинское шоссе, д. 47, кв. 53, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 50:46:0060708:40, площадью **10967** (десять тысяч девятьсот шестьдесят семь) **кв.м**, отведенный на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 06.10.2009 № 337/5, именуемый в дальнейшем «Участок».

1.2. Участок предоставляется из земель, находящихся в государственной собственности, категория земель – «земли населенных пунктов», под зданием «Комплекс по производству и хранению мясных замороженных полуфабрикатов» по Строительному переулку, дом 12, корпус 9, принадлежащим Арендатору на праве собственности, вид разрешенного использования – для производственных целей.

1.3. Месторасположение Участка обозначено в кадастровом паспорте (приложение 1).  
Ландшафтная (качественная) характеристика Участка: спокойный рельеф.

1.4. Срок действия договора устанавливается с 30 октября 2009 года по 29 октября 2034 года.

### 2. Платежи по договору

2.1. Арендная плата определяется Арендодателем на основании действующего Положения о порядке передачи в аренду земельных участков на территории городского округа Электросталь Московской области и оформляется расчетом арендной платы с указанием реквизитов платежей (приложение 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Расчет арендной платы пересматривается Арендодателем ежегодно с учетом изменений базового размера арендной платы, устанавливаемого законом Московской области об областном бюджете на соответствующий финансовый год, а также коэффициентов, определяющих условия использования Арендатором Участка или вид деятельности на нем. Размер арендной платы по настоящему договору считается измененным и подлежит оплате Арендатором со дня введения новых значений коэффициентов и (или) базового размера арендной платы.

2.2. Арендная плата перечисляется Арендатором ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала. В течение пяти рабочих дней со дня принятия банком платежного документа Арендатор направляет Арендодателю его копию.

В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих со дня получения такого предупреждения.

### 3. Права и обязанности сторон

#### 3.1. Арендодатель имеет право:

- расторгнуть досрочно настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

#### 3.2. Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора;
- рассчитывать ежегодно в одностороннем порядке Арендатору арендную плату на текущий год по установленному базовому размеру арендной платы и с учетом коэффициентов, определяющих условия использования Арендатором Участка или вид деятельности на нем.

3.3. Арендодатель гарантирует, что передаваемый в аренду по передаточному акту (приложение 3) Участок не продан, не заложен, не обременен сервитутами, правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

#### 3.4. Арендатор имеет право:

- расторгнуть досрочно настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- направить Арендодателю при необходимости продления срока действия настоящего договора соответствующее заявление не менее чем за 30 календарных дней до даты истечения срока действия договора;
- передать Участок в субаренду или передать свои права и обязанности по договору аренды Участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права Участка в залог в пределах срока договора аренды Участка без согласия Арендодателя Участка при условии его уведомления в течение трех рабочих дней со дня заключения соответствующего договора.

#### 3.5. Арендатор обязан:

- зарегистрировать договор в установленном порядке в соответствии с пунктом 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации в месячный срок со дня его подписания и предъявить зарегистрированный договор Арендодателю;
- использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- получать у Арендодателя расчет арендной платы на текущий год;
- вносить своевременно арендную плату согласно расчетам Арендодателя. В случае неправильного указания Арендатором платежных реквизитов при оформлении платежа повторно внести арендную плату с целью недопущения задолженности;
- внести плату за фактическое использование Участка в случае использования его до заключения настоящего договора в размере арендных платежей, действовавших в период использования;
- сообщать в недельный срок Арендодателю об изменении или расширении видов деятельности, условий использования Участка для перерасчета арендной платы;
- направить в недельный срок уведомление Арендодателю при смене руководства организации, изменении почтового адреса или иных реквизитов;
- выполнять все условия, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта на Участке;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик и экологического состояния Участка, обеспечивать благоустройство арендуемой территории;
- передать Участок Арендодателю после окончания срока действия настоящего договора в состоянии не хуже первоначального, оговоренного в пункте 1.3 договора;
- обеспечить Арендодателю, органам государственного и муниципального земельного контроля свободный доступ на Участок;

5.5. На Арендатора Участка возлагаются регистрация договора аренды и изменений к нему

Настоящий договор аренды составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Первый экземпляр передается третьему – для целей государственной регистрации.

Приложение к договору:

1. Кадастровый паспорт земельного участка (п. 1)
2. Расчет арендной платы на 1 л. (приложение 2)
3. Передаточный акт на 1 л. (приложение 3)

## 6. Адреса и подписи

### Арендодатель

Комитет имущественных отношений  
городского округа

г. Электросталь Московской области  
ул. Мира, д. 5

ИНН 5053012866 КПП 505301001

Заместитель Главы Администрации -  
Председатель Комитета  
имущественных отношений  
городского округа



И.Ю. Волкова

- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб при наличии на Участке городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. условия их эксплуатации и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные Арендатором земли;
- не нарушать права других землепользователей и арендаторов;

3.6. Арендатор является собственником отходов, возникающих при осуществлении им деятельности на предоставленном в аренду земельном участке по настоящему договору, и самостоятельно осуществляет плату за загрязнение окружающей среды и иные экологические платежи, предусмотренные действующим законодательством, в соответствующие уровни бюджетов.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. Ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящего договора аренды устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За несвоевременное внесение арендных платежей, в том числе в связи с неправильным начислением арендной платы, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по договору аренды в случае уплаты пеней за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

4.3. За несвоевременное предоставление Арендодателю копий платежных документов по арендной плате с Арендатора взимается штраф в размере одного минимального размера оплаты труда за каждый день свыше срока, установленного пунктом 2.2 настоящего договора.

4.4. За несвоевременное предоставление Арендодателю уведомления о смене руководства организации, изменениях почтового адреса или иных реквизитов с Арендатора взимается штраф в размере 20 минимальных размеров оплаты труда.

#### **5. Прочие условия договора**

5.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Изменения и дополнения к настоящему договору аренды считаются действительными, если они сделаны в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон и зарегистрированы в установленном порядке, за исключением расчетов арендной платы, оформляемых Арендодателем в соответствии с пунктом 3.2 настоящего договора.

5.3. Если на Участке Арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им Участка различны, значение коэффициента вида деятельности Арендатора на Участке применяется в соответствии с видом разрешенного использования Участка. В случае если в соответствии с видом разрешенного использования Участка Арендатор Участка или по договору с ним арендатор объекта недвижимости, расположенного на этом Участке, осуществляют различные виды деятельности или условия использования ими Участка различны, из всех возможных значений этого коэффициента применяется наибольшее.

5.4. При разрушении объекта недвижимости от пожара, стихийных бедствий, ветхости и иных случаев права на земельный участок, предоставленный для его обслуживания, сохраняются за Арендатором земельного участка при условии начала восстановления в установленном порядке объекта недвижимости в течение трех лет и внесения арендных платежей в указанный период.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**  
22 октября 2009 г. № 46.1/09-2289

B.1

1	Кадастровый номер	50:46:0060708:40	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: 50:46:0060708:15, 50:46:0060708:16							
5						6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	
						24.01.2008		
7	Местоположение: обл. Московская, г. Электросталь, пер. Строительный, дом 12, корпус 9							
8	Категория земель:							
8.1	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	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование: Для производственных целей							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14	МСК-50	
10967 кв.м.		10671987.70		973.10				
15	Сведения о правах: -							
16	Особые отметки: Кадастровый номер 50:46:0060708:40 равнозначен кадастровому номеру 50:46:006 07 08:0040 Предыдущий кадастровый номер 50:46:0060708:15 равнозначен кадастровому номеру 50:46:006 07 08:0015 Предыдущий кадастровый номер 50:46:0060708:16 равнозначен кадастровому номеру 50:46:006 07 08:0016 Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков:		50:46:0060708:40		
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:		-		
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:		50:46:0060708:15; 50:46:0060708:16		

Начальник отдела по г. Электросталь Управление Роснедвижимости по МО  
(наименование должности)

М.П.

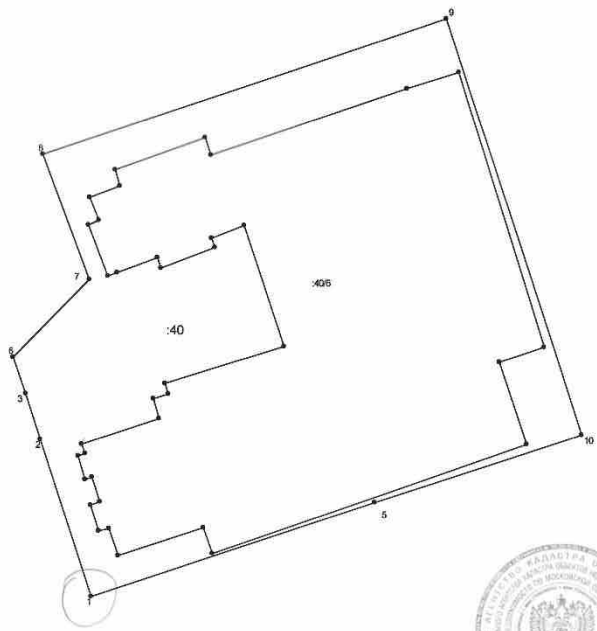
(подпись)

Алексеева Л.В.

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**  
22 октября 2009 г. № 46.1/09-2289

B.2

1	Кадастровый номер	50:46:0060708:40	2	Лист №	2	3	Всего листов	3
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб		1:1000		Условные знаки:		см. В.2, лист	

Начальник отдела по г. Электросталь Управление Роснедвижимости по МО  
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Алексеева Л.В.

(инициалы, фамилия)

1	Кадастровый номер 50:46:0060708:40		2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	2	3	4		5	
1	6	7177	Объект недвижимости: 50:46:0060708:40:5 здание "Комплекс по производству и хранению мясных замороженных полуфабрикатов, нежилое, производственное, 2-эт. с подвалом, инв. № 100-1786, лит. Б		-	

Начальник отдела по г. Электросталь Управления Роснедвижимости по МО  
(наименование должности)

М.П.

(подпись)



Алексеева Л.В.  
(инициалы, фамилия)

РАСЧЕТ

арендной платы на 2009 год за земельный участок площадью 10967 кв.м,  
отведенный ООО «Бастион»

Расчет арендной платы за год (Апл) осуществляется по формуле:

$Апл = АБ \times Кд \times Пкд \times Км \times S$ , где

АБ – базовый размер арендной платы, руб/кв.м.;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования Арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке;

Пкд – повышающий коэффициент;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории города;

S – площадь арендуемого земельного участка, кв.м.

Местоположение земельного участка, условия его использования или вид деятельности Арендатора на участке	АБ на 2009 год руб/кв.м	Кд	Пкд	Км	S кв.м	Апл руб
Строительный пер., д. 12, корп.9 Комплекс по производству и хранению мясных замороженных полуфабрикатов - с 01.10.2009 по 31.12.2009	28,23	1,1	1,0	1,0	10967	85 839-34

Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

Реквизиты для оплаты аренды земли в 2009 году:

Получатель платежа: УФК по Московской области (Комимущество г.о. Электросталь, л/с 04483017920), ИНН получателя 5053012866, КПП 505301001, учреждение банка: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, счет 401018106000000010102, БИК 044583001, код 002111 05010040000120, ОКАТО 46490000000

вид платежа: оплата аренды земельного участка по договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

Неправильное указание реквизитов приведет к непоступлению платежа и возникновению задолженности.

Телефоны для справок: 1-98-36; 1-98-88; 1-03-76 (факс).

Примечание:

Базовый размер арендной платы установлен Законом Московской области от 19.09.2008 № 126/2008-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2009 год».

Начальник отдела - главный бухгалтер  
Комитета имущественных отношений

Начальник отдела земельных отношений



И.А. Бушуева

О.А. Зубкова



## ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. Электросталь  
Московская область

«30» октября 2009г.

**Комитет имущественных отношений** городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы Администрации - Председателя Комитета имущественных отношений городского округа Волковой Инны Юрьевны, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов города Электросталь Московской области от 03.10.2002 № 49/8, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «**Бастион**», ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 20.04.2009, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества Каграманова Артура Вадимовича, паспорт 45 99 920953 выдан РОВД «Митино» гор. Москвы 17.05.2000, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Новокуркинское шоссе, д. 47, кв. 53, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с договором аренды земельного участка от «30» октября 2009г. № 2022 передает Арендатору из земель, находящихся в государственной собственности, категория земель – «земли населенных пунктов», участок с кадастровым номером 50:46:0060708:40, площадью 10967 кв.м под зданием «Комплекс по производству и хранению мясных замороженных полуфабрикатов» по Строительному переулку, дом 12, корпус 9, принадлежащим Арендатору на праве собственности, вид разрешенного использования – для производственных целей.

2. В соответствии с настоящим актом Арендодатель передает Арендатору в аренду указанный в пункте 1 настоящего акта земельный участок в состоянии, пригодном для использования его по назначению.

3. Арендатор принимает указанный в пункте 1 настоящего акта земельный участок в состоянии, пригодном для использования его по назначению.

4. Настоящим актом каждая из сторон подтверждает, что не имеет каких-либо претензий друг к другу по земельному участку, передаваемому в аренду.

5. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр передается Арендодателю, второй - Арендатору, третий – для целей государственной регистрации.

от Арендодателя:

Заместитель Главы Администрации -  
Председатель Комитета  
имущественных отношений  
городского округа


И.Ю. Волкова

от Арендатора:

Генеральный директор  
ООО «Бастион»


А.В. Каграманов





АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ  
Московской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 06.10.2009 № 334/5

О предоставлении ООО «Бастион» в аренду земельного участка по Строительному переулку, дом 12, корпус 9

Рассмотрев заявления ООО «ОМЕГА» и ООО «Бастион», на основании решения ООО «ОМЕГА» от 08.04.2009 № 7, акта приема-передачи имущества от 10.04.2009, свидетельства о государственной регистрации от 27.08.2009 50 - НДН 014777, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Расторгнуть, с согласия сторон, договор аренды земельного участка от 05.05.2008 № 1888 с ООО «ОМЕГА».

2. Предоставить из земель, находящихся в государственной собственности, категория земель - «земли населенных пунктов», обществу с ограниченной ответственностью «Бастион» в аренду, сроком на 25 (двадцать пять) лет, земельный участок площадью 10967 кв. м, с кадастровым номером 50:46:0060708:40 под зданием «Комплекс по производству и хранению мясных замороженных полуфабрикатов» по Строительному переулку, дом 12, корпус 9, с видом разрешенного использования - «для производственных целей».

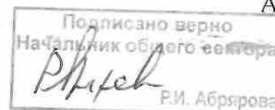
3. Комитету имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области заключить с ООО «Бастион» договор аренды земельного участка, указанного в пункте 2 настоящего постановления.

4. Считать утратившими силу пункт 2 постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 08.04.2008 № 40/1 «О передаче ЗАО «Качественные продукты» в аренду земельного участка по Строительному пер., д. 12, корп. 9» и постановление Главы городского округа Электросталь Московской области от 21.04.2008 № 282/4 «О внесении дополнения в пункт 2 постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 08.04.2008 № 40/1 «О передаче ЗАО «Качественные продукты» в аренду земельного участка по Строительному пер., д. 12, корп. 9».

Глава городского округа



А.А. Суханов



Рассылка: Коммун.у-2, Отделу Роснедвижимости-2, УАиГ, ООО «ОМЕГА»-2, ООО «Бастион» - 2, в дело - 2

**ДОГОВОР № 2207**  
аренды земельного участка

Город Электросталь Московской области  
Пятое июля две тысячи десятого года

**Комитет имущественных отношений** городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы Администрации - Председателя Комитета имущественных отношений городского округа Волковой Инны Юрьевны, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов города Электросталь Московской области от 03.10.2002 № 49/8, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Арго»**, ОГРН 1107746112759, свидетельство серии 77 № 013560885 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 19.02.2010, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества Шмаковой Ирины Юрьевны, паспорт 46 00 561510 выдан Электростальским ОВД Московской области 03.02.2001, код подразделения 502-033, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Юбилейная, д. 15, кв. 8, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 50:46:0060708:5 площадью **4002** (четыре тысячи два) кв.м, отведенный на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 18.06.2010 № 365/6, именуемый в дальнейшем «Участок».

1.2. Участок предоставляется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, категория земель – «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования: «для строительства производственно-складского комплекса» по Строительному переулку.

1.3. Месторасположение Участка обозначено в кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1).

Ландшафтная (качественная) характеристика Участка: спокойный рельеф.

1.4. Срок действия договора устанавливается с **05 июля 2010 года по 04 июня 2011 года**.

**2. Платежи по договору**

2.1. Арендная плата определяется Арендодателем на основании действующего Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории городского округа Электросталь Московской области и оформляется расчетом арендной платы с указанием реквизитов платежей (приложение 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Расчет арендной платы пересматривается Арендодателем ежегодно с учетом изменений базового размера арендной платы, устанавливаемого в соответствии с законодательством Московской области на соответствующий финансовый год, а также коэффициентов, определяющих условия использования Арендатором Участка или вид деятельности на нем. Размер арендной платы по настоящему договору считается измененным и подлежит оплате Арендатором со дня введения новых значений коэффициентов и (или) базового размера арендной платы.

2.2. Арендная плата перечисляется Арендатором ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала. В течение пяти рабочих дней со дня принятия банком платежного документа Арендатор направляет Арендодателю его копию. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих со дня получения такого предупреждения.

2

### 3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

- расторгнуть досрочно настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.2. Арендодатель обязан:

- рассчитывать в одностороннем порядке Арендатору арендную плату на текущий год по установленному базовому размеру арендной платы и с учетом коэффициентов, определяющих условия использования Арендатором Участка или вид деятельности на нем.

3.3. Арендодатель гарантирует, что передаваемый в аренду по передаточному акту (приложение 3) Участок не продан, не заложен, не обременен сервитутами, правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

3.4. Арендатор имеет право:

- расторгнуть досрочно настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- направить Арендодателю при необходимости продления срока действия настоящего договора соответствующее заявление не менее чем за 30 календарных дней до даты истечения срока действия договора.

3.5. Арендатор обязан:

- использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- получать лично или через своего представителя у Арендодателя расчет арендной платы на текущий год с уточненными платежными реквизитами в срок до 01 марта текущего года;
- вносить своевременно арендную плату согласно расчетам Арендодателя. В случае неправильного указания Арендатором платежных реквизитов при оформлении платежа повторно внести арендную плату с целью недопущения задолженности;
- внести плату за фактическое использование Участка в случае использования его до заключения настоящего договора в размере арендных платежей, действовавших в период использования;
- сообщать в недельный срок Арендодателю об изменении или расширении видов деятельности, условий использования Участка для перерасчета арендной платы;
- направить в недельный срок уведомление Арендодателю при изменении почтового адреса или иных реквизитов;
- выполнять все условия, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта на Участке;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик и экологического состояния Участка, обеспечивать благоустройство арендуемой территории;
- передать Участок Арендодателю после окончания срока действия настоящего договора в состоянии не хуже первоначального, оговоренного в пункте 1.3 договора;
- обеспечить Арендодателю, органам государственного и муниципального земельного контроля свободный доступ на Участок;
- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб при наличии на Участке городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., условия их эксплуатации и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные Арендатором земли;
- не нарушать права других землепользователей и Арендаторов.

3.6. Арендатор является собственником отходов, возникающих при осуществлении им деятельности на предоставленном в аренду земельном участке по настоящему договору, и самостоятельно осуществляет плату за загрязнение окружающей среды и иные экологические платежи, предусмотренные действующим законодательством, в соответствующие уровни бюджетов.

### 4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящего договора аренды устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За несвоевременное внесение арендных платежей, в том числе в связи с неправильным начислением арендной платы, Арендатор уплачивают пеню в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по

договору аренды в случае уплаты пеней за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

4.3. За несвоевременное предоставление Арендодателю копий платежных документов по арендной плате с Арендатора взимается штраф в размере одного минимального размера оплаты труда за каждый день свыше срока, установленного пунктом 2.2 настоящего договора.

4.4. За несвоевременное предоставление Арендодателю уведомления о смене руководства организации, изменениях почтового адреса или иных реквизитов с Арендатора взимается штраф в размере 20 минимальных размеров оплаты труда.

## 5. Прочие условия договора

5.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Изменения и дополнения к настоящему договору аренды считаются действительными, если они сделаны в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон, за исключением расчетов арендной платы, оформляемых Арендодателем в соответствии с пунктом 3.2 настоящего договора.

5.3. Арендатор не вправе передать земельный участок в субаренду, а также передать свои права и обязанности по договору третьим лицам без согласования с Арендодателем. Для согласования Арендатор направляет Арендодателю соответствующее ходатайство. Арендодатель в недельный срок с даты получения ходатайства информирует Арендатора о принятом решении.

5.4. Если на Участке Арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им Участка различны, значение коэффициента вида деятельности Арендатора на Участке применяется в соответствии с видом разрешенного использования Участка. В случае, если в соответствии с видом разрешенного использования Участка Арендатор Участка или по договору с ним Арендатор объекта недвижимости, расположенного на этом Участке, осуществляет различные виды деятельности или условия использования им Участка различны, из всех возможных значений этого коэффициента применяется наибольшее.

Настоящий договор аренды составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр передается Арендодателю, второй - Арендатору.

Приложение к договору:

1. Кадастровый паспорт земельного участка на 3 л. (приложение 1)
2. Расчет арендной платы на 1л. (приложение 2).
3. Передаточный акт на 1 л. (приложение 3).

## 6. Адреса и подписи сторон

Арендодатель

Арендатор

Комитет имущественных отношений  
городского округа

Общество с ограниченной  
ответственностью «Арго»

ИНН 5053012866 КПП 505301001

ИНН 7730622102 КПП 773001001

г. Электросталь Московской области  
ул. Мира, д.5

г. Москва, ул. Большая Филевская,  
д. 21, корп. 2

Заместитель Главы Администрации  
Председатель Комитета  
имущественных отношений  
городского округа

Генеральный директор ООО «Арго»

И.Ю. Волкова

И.Ю. Шмакова

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
08.07.2010 № 46.1/10-1537

В.1

1	Кадастровый номер	50:46:0060708:5	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: -							
5						6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	
					25.12.2006			
7	Местоположение: Участок находится примерно в 0,5 метрах по направлению на восток от ориентира производственного цеха, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, г. Электросталь, пер. Строительный, дом 12							
8	Категория земель:							
8.1	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	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование: Для строительства производственно-складского комплекса							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14	МСК-50	
4002 кв.м.		3894346.20		973.10				
15	Сведения о правах:							
Вид права		Правообладатель				Особые отметки		
Государственная собственность								
16	Особые отметки: Кадастровый номер 50:46:0060708:5 равнозначен кадастровому номеру 50:46:006 07 08:0005 Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков:		-		
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:		-			
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:		-			

Заместитель начальника Электростальского отдела Управления Росреестра по МО

(наименование должности)

М.П.

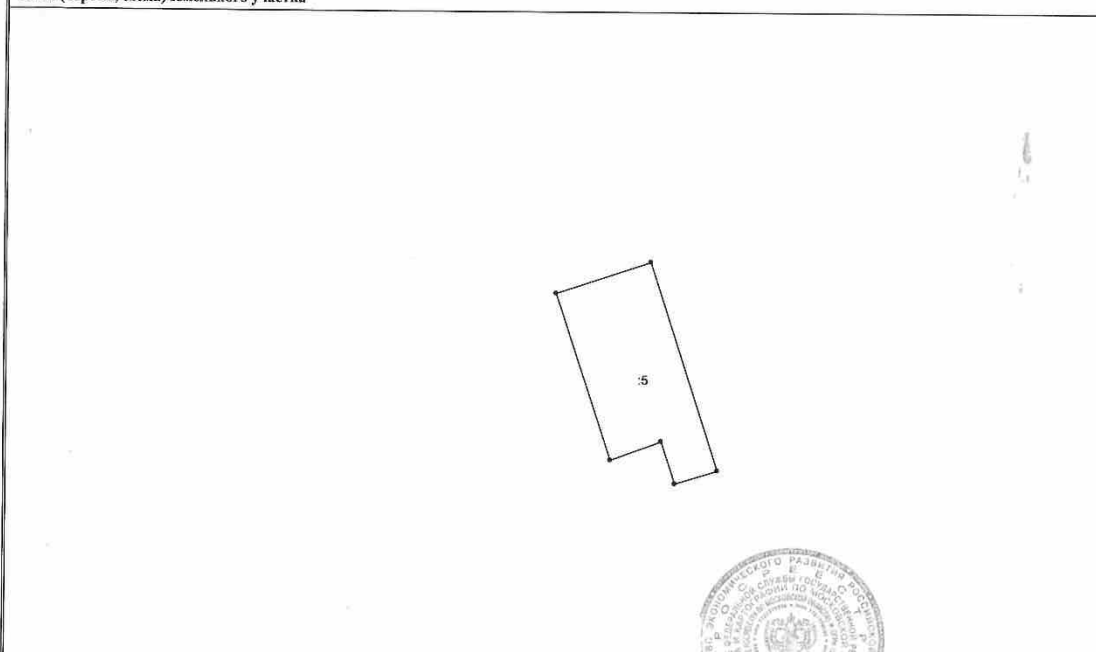
(подпись)

Л.В. Алексеева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
08.07.2010 № 46.1/10-1537

В.2

1	Кадастровый номер	50:46:0060708:5	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб		1:2000		Условные знаки:		см. В.2, лист	

Заместитель начальника Электростальского отдела Управления Росреестра по МО

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л.В. Алексеева

(инициалы, фамилия)

РАСЧЕТ

арендной платы на 2010 год за земельный участок площадью 4002 кв.м.,  
отведенный ООО "Арго".

Расчет арендной платы за год (Апл) осуществляется по формуле:

$Апл = Аб \times Кд \times Пкд \times Км \times S$ , где

Аб – базовый размер арендной платы, руб/кв.м.;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования Арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке;

Пкд – повышающий коэффициент;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории города;

S – площадь арендуемого земельного участка, кв.м.

Местоположение земельного участка, условия его использования или вид деятельности Арендатора на участке	Аб на 2010 год руб/кв.м	Кд	Пкд	Км	S кв.м	Апл руб
Строительный переулоч Стр-во производственно-складского комплекса  с 27.02.2010 по 31.12.2010	22.58	1.1	1	1	4002	104866.92

Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

Реквизиты для оплаты аренды земли в 2010 году:

Получатель платежа: УФК по Московской области (Коммунальное хозяйство г.о. Электросталь л/с 04483017920), ИНН 5053012866 КПП 505301001

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва  
счет 40101810600000010102 БИК 044583001

Код 00211105010040000120 ОКATO 464900000000

Вид платежа: аренда земли (пени)

Неправильное указание реквизитов приведет к непоступлению платежа и возникновению задолженности.

Телефоны для справок: 571-98-88; 571-98-36, 571-03-76 (факс).

Примечание:

Базовый размер арендной платы установлен Законом Московской области от 26.09.2009 № 109/2009-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2010 год».

Начальник отдела - Главный бухгалтер  
Комитета имущественных отношений

Начальник отдела земельных отношений



И.А. Бушуева

О.А. Зубкова



## ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. Электросталь  
Московская область

« 5 » июля 2010 г.

**Комитет имущественных отношений** городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 002634326 выдано инспекцией МНС России по городу Электростали Московской области 14.10.2002 года, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы Администрации - Председателя Комитета имущественных отношений городского округа Волковой Инны Юрьевны, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов города Электросталь Московской области от 03.10.2002 № 49/8, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Арго»**, ОГРН 1107746112759, свидетельство серии 77 № 013560885 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 19.02.2010, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества Шмаковой Ирины Юрьевны, паспорт 46 00 561510 выдан Электростальским ОВД Московской области 03.02.2001, код подразделения 502-033, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Юбилейная, д. 15, кв. 8, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с договором аренды земельного участка от « 5 » июля 2010 г. № 2207 передает Арендатору из земель, государственная собственность на которые не разграничена (категория земель – «земли населенных пунктов»), Участок с кадастровым номером 50:46:0060708:5, площадью **4002** (четыре тысячи два) кв.м., с видом разрешенного использования земельного участка – «для строительства производственно-складского комплекса» по Строительному переулку.

2. В соответствии с настоящим актом Арендодатель передает Арендатору в аренду указанный в пункте 1 настоящего акта земельный участок в состоянии, пригодном для использования его по назначению.

3. Арендатор принимает указанный в пункте 1 настоящего акта земельный участок в состоянии, пригодном для использования его по назначению.

4. Настоящим актом каждая из сторон подтверждает, что не имеет каких-либо претензий друг к другу по земельному участку, передаваемому в аренду.

5. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр передается Арендодателю, второй - Арендатору, третий – для целей государственной регистрации.

от Арендодателя:

Заместитель Главы Администрации-  
Председатель Комитета  
имущественных отношений городского  
округа



И.Ю. Волкова

от Арендатора:

Генеральный директор ООО «Арго»



И.Ю. Шмакова

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
к договору аренды земельного участка от 05 июля 2010 года № 2207

г. Электросталь

« 1 *сентября* 2011 г.

**Комитет имущественных отношений** Администрации городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы Администрации - Председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Волковой Инны Юрьевны, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.11.2010 № 11/4, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Бастион»**, ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 20.04.2009, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества Каграманова Артура Вадимовича, паспорт 45 99 920953 выдан отделом РОВД «Митино» гор. Москвы 17.05.2000, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Новокуркинское ш, д. 47, кв. 53, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, пришли к соглашению о внесении следующих изменений в вышеуказанный договор:

1. Преамбулу договора изложить в следующей редакции:

« **Комитет имущественных отношений** Администрации городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы Администрации- Председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Волковой Инны Юрьевны, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.11.2010 № 11/4, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Бастион»**, ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 20.04.2009, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества Каграманова Артура Вадимовича, паспорт 45 99 920953 выдан отделом РОВД «Митино» гор. Москвы 17.05.2000, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Новокуркинское ш, д. 47, кв. 53, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:».

Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр передается Арендодателю, второй – Арендатору.

Адреса и подписи сторон:

Арендодатель

Арендатор

Комитет имущественных отношений  
Администрации городского округа  
ИНН 5053012866 КПП 505301001

Общество с ограниченной ответственностью  
«Бастион»  
ИНН 7731626572 КПП 773101001

г. Электросталь Московской области,  
ул. Мира, д. 5

г. Москва, Рублевское ш,  
д. 20, к. 1

Заместитель Главы Администрации -  
Председатель Комитета  
имущественных отношений  
Администрации городского округа

Генеральный директор  
ООО «Бастион»

  
И.Ю. Волкова

  
А.В. Каграманов



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору аренды земельного участка от 05 июля 2010г. № 2207

г. Электросталь

« 13 » 10 2011г.

**Комитет имущественных отношений Администрации** городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице И.о. Председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа **Соловьева Владимира Сергеевича**, действующего на основании Положения о Комитете утвержденного решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.11.2010 № 11/4 и приказа по Комитету от 03.10.2011 № 309-к и **Общество с ограниченной ответственностью "Бастион"** ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве от 20.04.2009, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Шестакова Николая Федоровича, паспорт серия 46 05 № 045289, выдан Электростальским ОВД Московской области 12.08.2003г. код подразделения 502-043, зарегистрирован по адресу: г.Электросталь, ул. Западная, д.13, кв.30, действующего на основании Устава, с другой стороны, пришли к соглашению о нижеследующем:

1. На основании приказа Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области от 13.10.2011 № 326 продлить по 03.06.2012 срок действия договора аренды земельного участка от 05 июля 2010г. № 2207, с кадастровым номером 50:46:0060708:5, площадью 4002кв.м, категория земель – «земли населенных пунктов», предоставленного ООО "Бастион" в аренду на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 18.06.2010 № 356/6 для строительства производственно-складского комплекса по адресу: г. Электросталь, Строительный переулок.

Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр передается Арендодателю, второй – Арендатору.

**Адреса и подписи сторон**

<b>Арендодатель</b>	<b>Арендатор</b>
Комитет имущественных отношений Администрации городского округа	Общество с ограниченной ответственностью "Бастион"
ИНН 5053012866 КПП 505301001	ИНН 7731626572 КПП 773101001
г. Электросталь Московской области ул. Мира, д.5	г. Москва, Рублевское шоссе, д. 20, корп. 1
И.о. Председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа	Генеральный директор ООО "Бастион"
 _____ В.С. Соловьев	 _____ Н.Ф. Шестаков

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
к договору аренды земельного участка от 05 июля 2010г. № 2207

г. Электросталь

« 10 » 05 2014 г.

Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы Администрации-Председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа **Волковой Инны Юрьевны**, действующей на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.11.2010 № 11/4, и **Общество с ограниченной ответственностью "Бастион"**, ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве от 20.04.2009, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора **Шестакова Николая Федоровича**, паспорт серия 46 05 № 045289, выдан Электростальским ОВД Московской области 12.08.2003г. код подразделения 502-043, зарегистрирован по адресу: г.Электросталь, ул. Западная, д.13, кв.30, действующего на основании Устава, с другой стороны, пришли к соглашению о нижеследующем:

1. На основании приказа Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области от 10.05.2012 № 84/1 продлить по 02.06.2013 срок действия договора аренды земельного участка от 05 июля 2010г. № 2207, с кадастровым номером 50:46:0060708:5, площадью 4002 кв.м, категория земель – «земли населенных пунктов», предоставленного в аренду на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 18.06.2010 № 356/6 для строительства производственно-складского комплекса по адресу: г. Электросталь, Строительный переулок.

Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр передается Арендодателю, один – Арендатору.

Адреса и подписи сторон

Арендодатель	Арендатор
Комитет имущественных отношений Администрации городского округа	Общество с ограниченной ответственностью "Бастион"
ИНН 5053012866 КПП 505301001	ИНН 7731626572 КПП 773101001
г. Электросталь Московской области ул. Мира, д.5	г. Москва, Рублевское шоссе, д. 20, корп. 1
Заместитель Главы Администрации- Председатель Комитета имущественных отношений Администрации городского округа	Генеральный директор ООО "Бастион"
 И.Ю. Волкова	 Н.Ф. Шестаков

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
к договору аренды земельного участка от 05 июля 2010г. № 2207

г. Электросталь


« 31 » 05 2013 г.

Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы администрации городского округа - Председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области **Волковой Инны Юрьевны**, действующей на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.11.2010 № 11/4, и **Общество с ограниченной ответственностью "Бастион"**, ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве от 20.04.2009, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Шестакова Николая Федоровича, паспорт серия 46 05 № 045289, выдан Электростальским ОВД Московской области 12.08.2003г. код подразделения 502-043, зарегистрирован по адресу: г. Электросталь, ул. Западная, д.13, кв.30, действующего на основании Устава, с другой стороны, пришли к соглашению о нижеследующем:

1. На основании приказа Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области от 31.05.2013 № 111 продлить по 31.05.2014 срок действия договора аренды земельного участка от 05 июля 2010г. № 2207, с кадастровым номером 50:46:0060708:5, площадью 4002 кв.м, категория земель – «земли населенных пунктов», местоположение: Московская область, г. Электросталь, Строительный переулок с видом разрешенного использования: «для строительства производственно-складского комплекса».

Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр передается Арендодателю, один – Арендатору.

**Адреса и подписи сторон**

Арендодатель	Арендатор
Комитет имущественных отношений Администрации городского округа	Общество с ограниченной ответственностью "Бастион"
ИНН 5053012866 КПП 505301001	ИНН 7731626572 КПП 773101001
г. Электросталь Московской области ул. Мира, д.5	г. Москва, Рублевское шоссе, д. 20, корп. 1
Заместитель Главы администрации городского округа - Председатель Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области	Генеральный директор ООО "Бастион"
 И.Ю. Волкова	 Н.Ф. Шестаков



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору аренды земельного участка от 05 июля 2010г. № 2207

г. Электросталь

« 26 » 03 2014 г.

**Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь** Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы администрации городского округа - Председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области **Волковой Инны Юрьевны**, действующей на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.11.2010 № 11/4, и **Общество с ограниченной ответственностью "Бастион"**, ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве от 20.04.2009, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Шестакова Николая Федоровича, паспорт серия 46 05 № 045289, выдан Электростальским ОВД Московской области 12.08.2003г. код подразделения 502-043, зарегистрирован по адресу: г. Электросталь, ул. Западная, д.13, кв.30, действующего на основании Устава, с другой стороны, пришли к соглашению о нижеследующем:

1. На основании приказа Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области от 26.03.2014 № 69 продлить по **29.05.2015** срок действия договора аренды земельного участка от 05 июля 2010г. № 2207, с кадастровым номером 50:46:0060708:5, площадью 4002 кв.м, категория земель – «земли населенных пунктов», местоположение: Московская область, г. Электросталь, Строительный переулок с видом разрешенного использования: «для строительства производственно-складского комплекса».

Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр передается Арендодателю, один – Арендатору.

**Адреса и подписи сторон**

<b>Арендодатель</b>	<b>Арендатор</b>
Комитет имущественных отношений Администрации городского округа	Общество с ограниченной ответственностью "Бастион"
ИНН 5053012866 КПП 505301001	ИНН 7731626572 КПП 773101001
г. Электросталь Московской области ул. Мира, д.5	г. Москва, Рублевское шоссе, д. 20, корп. 1
Заместитель Главы администрации городского округа - Председатель Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области	Генеральный директор ООО "Бастион"
 И.Ю. Волкова	 Н.Ф. Шестаков
	



**КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

от 26.03.2014 № 69

О продлении ООО «Бастион» срока  
действия договора аренды земельного участка

Рассмотрев заявление ООО «Бастион» от 06.03.2014 исх. № 3 о продлении срока действия договора аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207 в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории городского округа Электросталь Московской области, утвержденным решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2012 № 136/28 ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Продлить по 29.05.2015 срок действия договора от 05.07.2010 № 2207 аренды земельного участка площадью 4002 кв. м., с кадастровым номером 50:46:0060708:5, местоположение: Московская область, г. Электросталь, Строительный переулок (категория земель - «земли населенных пунктов»), вид разрешенного использования: «для строительства производственно-складского комплекса», предоставленного обществу с ограниченной ответственностью «Бастион».

2. Заключить с ООО «Бастион» дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207, в соответствии с пунктом 1 настоящего приказа.

Заместитель Главы Администрации  
городского округа - Председатель  
Комитета имущественных отношений  
Администрации городского округа  
Электросталь Московской области

*И.Ю. Волкова*  
Специалист Комитета  
имущественных отношений  
С.Н. Комарова

И.Ю. Волкова

Рассылка: отделу земельных отношений, ООО «Бастион»-2, в дело.



**КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

от 31.05.2013 № 111

о продлении ООО «Бастион» срока  
действия договора аренды земельного участка

Рассмотрев заявление ООО «Бастион» от 29.05.2012 исх. № 11 о продлении срока действия договора аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207 в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории городского округа Электросталь Московской области, утвержденным решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2012 № 136/28 ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Продлить по 31.05.2014 срок действия договора от 05.07.2010 № 2207 аренды земельного участка площадью 4002 кв. м., с кадастровым номером 50:46:0060708:5, местоположение: Московская область, г. Электросталь, Строительный переулок (категория земель - «земли населенных пунктов»), вид разрешенного использования: «для строительства производственно-складского комплекса», предоставленного обществу с ограниченной ответственностью «Бастион».

2. Заключить с ООО «Бастион» дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207, в соответствии с пунктом 1 настоящего приказа.

Заместитель Главы Администрации  
городского округа - Председатель  
Комитета имущественных отношений  
Администрации городского округа  
Электросталь Московской области



И.Ю. Волкова

Рассылка: ООО «Бастион»-2, УАиГ, Алексей И.В. в дело.



**КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

от 13.10.2011 г.

№ 326

О продлении ООО «Бастион»  
срока действия договора аренды земельного  
участка

Рассмотрев заявление ООО «Бастион» от 07.10.2011 № 36 о продлении срока действия договора аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207, в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории городского округа Электросталь Московской области в редакции, утвержденной решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 23.12.2010 № 30/5 ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Продлить по 03.06.2012 срок действия договора аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207, категория земель - «земли населенных пунктов», площадью 4002 кв. м, с кадастровым номером 50:46:0060708:5, вид разрешенного использования земельного участка: «для строительства производственно-складского комплекса» по Строительному переулку.
2. Заключить с ООО «Бастион» дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207.

И.о. Председателя  
Комитета имущественных отношений  
Администрации городского округа  
Электросталь Московской области



В.С. Соловьев

Рассылка: ООО «Бастион»-2, УАиГ-2, Алексеевой Л.В-2, в дело.



**КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

от 10.05. 20 12 г.

№ 84/1

О продлении ООО «Бастион»  
срока действия договора аренды земельного  
участка

Рассмотрев заявление генерального директора ООО «Бастион» Шестакова Н.Ф. от 03.05.2012 исх. № 22 о продлении срока действия договора аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207, в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории городского округа Электросталь Московской области в редакции, утвержденной решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2012 № 136/28, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Продлить по 02.06.2013 срок действия договора аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207, категория земель - «земли населенных пунктов», площадью 4002 кв. м, с кадастровым номером 50:46:0060708:5, вид разрешенного использования земельного участка: «для строительства производственно-складского комплекса» по Строительному переулку.
2. Заключить с ООО «Бастион» дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207 в соответствии с пунктом 1 настоящего приказа.

Заместитель Главы Администрации  
городского округа – Председатель  
Комитета имущественных отношений  
Администрации городского округа  
Электросталь Московской области



И.Ю. Волкова

Рассылка: ООО «Бастион»-2, УАиГ, Алексеевой Л.В-2, в дело.



## **ДОГОВОР № 2873**

аренды земельного участка

город Электросталь Московской области

Двадцать седьмое июля две тысячи шестнадцатого года

**Комитет имущественных отношений Администрации** городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы администрации городского округа - Председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области **Волковой Инны Юрьевны**, действующей на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.11.2010 № 11/4, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Бастин»**, юридический адрес организации: г. Москва, Рублевское шоссе, д. 20, корп. 1, ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве от 20.04.2009, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Шестакова Николая Федоровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «стороны», в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Московской области от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», учитывая протокол межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от 28 мая 2015 года № 20, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает из земель, государственная собственность на которые не разграничена, категория земель – «земли населенных пунктов», в аренду земельный участок с кадастровым номером 50:46:0060708:5, площадью **4002** (четыре тысячи два) кв. м, с видом разрешенного использования: «для строительства производственно-складского комплекса», местоположение: Московская область, г. Электросталь, Строительный переулок, дом 12, именуемый в дальнейшем «Участок».

Месторасположение Участка обозначено на кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1).

Ландшафтная (качественная) характеристика Участка: спокойный рельеф.

### **2. Срок договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается на **11 месяцев** с даты подписания настоящего договора.

2.2. Участок считается фактически переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором во владение и пользование с момента подписания сторонами настоящего договора.

2.3. Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора применяются к правоотношениям, начиная с момента подписания сторонами настоящего договора.

### **3. Размер и условия внесения арендной платы.**

3.1. Размер арендной платы устанавливается в соответствии с действующим Положением о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории городского округа

Электросталь Московской области и определяется расчетом арендной платы с указанием реквизитов платежей (приложение 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Расчет арендной платы пересматривается Арендодателем ежегодно с учетом изменений базового размера арендной платы, устанавливаемого в соответствии с законодательством Московской области на соответствующий финансовый год, а также коэффициентов, определяющих условия использования Арендатором Участков или вид деятельности на нем. Размер арендной платы по настоящему договору считается измененным и подлежит оплате Арендатором со дня введения новых значений коэффициентов и (или) базового размера арендной платы.

Все ежегодные расчеты арендной платы стороны признают неотъемлемыми частями настоящего договора.

**Арендные платежи по настоящему договору исчисляются с учетом фактического использования земельного участка с 28 мая 2016 года.**

3.2. Арендная плата перечисляется Арендатором ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного документа Арендатор направляет Арендодателю его копию. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

3.3 Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.3. настоящего договора.

3.4 В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации и/или Московской области в части изменения порядка исчисления арендной платы, изменения кадастровой стоимости земельного участка, арендная плата изменяется и подлежит обязательной уплате без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

В случае перевода Участка из одной категории в другую, в том числе включения земельного участка в границы населенного пункта или исключения земельного участка из границ населенного пункта, или отнесения земельного участка к определенной категории, изменения или установления вида разрешенного использования Участка арендная плата подлежит уплате с применением соответствующих значений показателей с даты принятия правового акта об изменении категории или отнесении к категории, изменении или установлении вида разрешенного использования земельного участка.

#### **4. Права и обязанности сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

- расторгнуть досрочно настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- проводить проверку исполнения Арендатором обязательств, установленных п.3.5 раздела 3 настоящего договора

4.2. Арендодатель обязан:

- рассчитывать ежегодно в одностороннем порядке Арендатору арендную плату на текущий год по установленным базовым размерам арендной платы и с учетом коэффициентов, определяющих условия использования Арендатором Участка или вид деятельности на нем.

4.3. Арендодатель гарантирует, что передаваемый в аренду Участок не продан, не заложен, не обременен сервитутами, правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

4.4. Арендатор имеет право:

- 4.4.1. расторгнуть досрочно настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством;

с указанием  
договора.

изменений  
договора.

договора.

договора.

договора.

договора.

договора.

договора.

договора.

договора.

договора.

договора.

договора.

договора.

договора.

#### 4.5. Арендатор обязан:

4.5.1. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.5.2. в случае перевода Участка из одной категории в другую, в том числе включения земельного участка в границы населенного пункта или исключения земельного участка из границ населенного пункта, или отнесения земельного участка к определенной категории, изменения или установления вида разрешенного использования Участка, изменения иных характеристик Участка Арендатор обязан предоставить соответствующий распорядительный акт в течение 10 (десяти) дней со дня его принятия.

4.5.3 использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;

4.5.4 получать ежегодно до 01 марта текущего года у Арендодателя расчет арендной платы с уточненными платежными реквизитами;

4.5.5 предоставить Арендодателю уведомление об изменении или расширении видов деятельности в течение 5 (пяти) календарных дней с даты начала осуществления нового вида деятельности для перерасчета арендной платы;

4.5.6 предоставить Арендодателю уведомление о смене руководства организации, изменениях почтового адреса или иных реквизитов в месячный срок с даты внесения сведений об этом в Единый государственный реестр юридических лиц;

4.5.7 вносить своевременно арендную плату согласно расчетам Арендодателя. В случае неправильного указания Арендатором платежных реквизитов при оформлении платежа повторно внести арендную плату с целью недопущения образования задолженности;

4.5.8 не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик и экологического состояния Участка, обеспечивать благоустройство арендуемой территории;

4.5.9 содержать Участок, а также объекты, находящиеся на Участке, в надлежащем санитарном и эстетическом состоянии;

Принимать меры к недопущению случаев несанкционированного размещения любой рекламно-информационной продукции на объектах, находящихся на Участке, за исключением информации об Арендаторе, размещаемой в установленном порядке в соответствии с законодательством о рекламе.

Удалять из вышеуказанных мест несанкционированно размещенные изображения, надписи, агитационные материалы, листовки, объявления, афиши, другую рекламно-информационную продукцию.

4.5.10 обеспечить Арендодателю, органам государственного и муниципального земельного контроля свободный доступ на Участок;

4.5.11 выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб при наличии на Участке городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. условия их эксплуатации и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные Арендатором земли;

4.5.12 не нарушать права других землепользователей и арендаторов;

4.5.13. Внести плату за фактическое использование Участка в случае использования им до заключения настоящего договора в размере арендных платежей, действовавших в период использования.

4.6. Арендатор является собственником отходов, возникающих при осуществлении им деятельности на предоставленном в аренду земельном участке по настоящему договору, и самостоятельно осуществляет плату за загрязнение окружающей среды и иные экологические платежи, предусмотренные действующим законодательством, в соответствующие уровни бюджетов.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. Ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящего договора аренды устанавливается в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

5.2. За несвоевременное внесение платежей, в том числе в связи с неправильным начислением арендной платы, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по договору аренды в случае уплаты пеней за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

5.3. За несвоевременное предоставление Арендодателю уведомления о смене руководства организации, изменениях почтового адреса или иных реквизитов с Арендатора взимается штраф в размере 20 минимальных размеров оплаты труда.

5.4. За несвоевременное предоставление Арендодателю уведомления об изменении или расширении видов деятельности с Арендаторов взимается штраф в размере квартальной арендной платы.

## **6. Прочие условия договора**

6.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Изменения и дополнения к настоящему договору аренды считаются действительными, если они оформлены письменно, подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон и зарегистрированы в установленном порядке, за исключением расчетов арендной платы, оформляемых Арендодателем в соответствии с разделом 2 и пунктом 3.2 раздела 3 настоящего договора.

6.3. Арендатор не вправе передавать земельный участок в субаренду, а также передать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе передавать права аренды земельного участка в залог и вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласования с Арендодателем. Для согласования Арендатор направляет Арендодателю соответствующее ходатайство. Арендодатель в недельный срок с даты получения ходатайства информирует Арендатора о принятом решении.

6.4. Если на Участке Арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им Участка различны, значение коэффициента вида деятельности Арендатора на Участке применяется в соответствии с видом разрешенного использования Участка. В случае если в соответствии с видом разрешенного использования Участка Арендатор Участка или по договору с ним арендатор объекта недвижимости, расположенного на этом Участке, осуществляют различные виды деятельности или условия использования ими Участка различны, из всех возможных значений этого коэффициента применяется наибольшее.

6.5. Если Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, в установленный договором срок заявил о продлении срока действия настоящего договора, сторонами может быть установлен новый срок договора с установлением арендной платы, исходя из нового расчета.

6.6. Если Арендатор в установленный договором срок не заявил о продлении настоящего договора, договор считается прекращенным, а земельный участок - переданным Арендатором Арендодателю.

6.7. При нарушении Арендатором одного или нескольких условий договора, установленных пунктами 4.5.2, 4.5.9 и (или) систематическом (более двух раз) нарушении Арендатором одного или нескольких условий, установленных пунктами 4.5.4, 4.5.7, 4.5.8, 4.5.10-4.5.12 договора, Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора.

договора  
стоящим

лением  
каждый  
договору

дства  
раф в

или  
дной

идке,

ими,  
ями  
ием  
том

вои  
ого  
гва  
ра  
ор  
гы

ия  
за  
ии  
у  
т  
х  
й  
,

6.8. Приложения к договору являются его неотъемлемыми частями:

1. Кадастровый паспорт земельного участка (приложение 1).
2. Расчет арендной платы (приложение 2).

6.9. Настоящий договор аренды составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Арендодателя, один – для Арендатора.

#### 7. Реквизиты Сторон

##### Арендодатель

Комитет имущественных отношений  
Администрации городского округа  
Электросталь Московской области

ИНН 5053012866 КПП 505301001

##### Юридический адрес:

144003, Московская область, г.  
Электросталь, ул. Мира, д. 5

##### Почтовый адрес:

144003, Московская область, г.  
Электросталь, ул. Мира, д. 5

##### Арендатор

Общество с ограниченной  
ответственностью «Бастион»

ИНН 7731626572 КПП 773101001

##### Юридический адрес:

г. Москва, Рублевское шоссе, д. 20,  
корп. 1

##### Почтовый адрес:

г. Москва, Рублевское шоссе, д. 20,  
корп. 1

#### 8. Подписи Сторон

##### Арендодатель

Заместитель Главы администрации  
городского округа – Председатель  
Комитета имущественных отношений  
Администрации городского округа  
Электросталь Московской области

И.Ю. Волкова

##### Арендатор

Генеральный директор  
ООО «Бастион»

Н.Ф. Шестаков



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

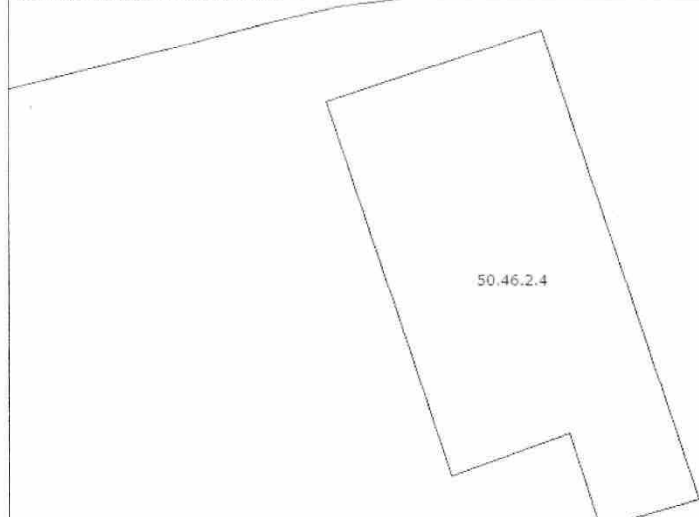
"22" августа 2016 г. № МО-16/ЗВ-2296808

1	Кадастровый номер:	50:46:0060708:5	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	50:46:0060708				
5	Предшлющие номера:					
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.12.2006				
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир производственного цеха. Участок находится примерно в 0,5 метрах от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Электросталь, пер. Строительный, дом 12					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для строительства производственно-складского комплекса					
12	Площадь: 4002 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 6109413,18 руб.					
14	Сведения о правах:					
15	Особые отметки:					
16	Сведения о природных объектах:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета:					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах:					

Заместитель начальника территориального отдела №16 (полное наименование должности)	М.П.	Л. В. Алексеева (инициалы, фамилия)
---	------	--

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" августа 2016 г. № МО-16/ЗВ-2296808

1	Кадастровый номер:	50:46:0060708:5	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
						
5	Масштаб 1:900					

Заместитель начальника территориального отдела №16 (полное наименование должности)	М.П.	Л. В. Алексеева (инициалы, фамилия)
---	------	--

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

"22" августа 2016 г. № МО-16/ЗВ-2296808

1	Кадастровый номер: 50:46:0060708:5		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	—	весь	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. 5.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. Санитарно-защитная зона группы предприятий, включающая ОАО «Машиностроительный завод», его Дочерние общества и сторонние организации, расположенные на территории ОАО «Машиностроительный завод» и прилегающей территории, зона с особыми условиями использования территорий, № 1. 50.46.2.4. Карта (План) от 01.03.2016 № б/н</p>		

Заместитель начальника территориального отдела №16 (полное наименование должности)	Л. В. Алексеева (инициалы, фамилия)
---	--





**КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

**о продлении срока действия договора аренды земельного участка, государственная  
собственность на который не разграничена**

от 19.06.2018 № 144

В соответствии со статьями 10-11 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Московской области от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», учитывая протокол межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от 28 мая 2015 года № 20, с учетом заявления ООО «Бастион» от 12.03.2015 исх. № 8 о продлении срока действия договора аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Продлить по 27.05.2018 срок действия договора аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207 площадью 4002 кв. м., с кадастровым номером 50:46:0060708:5, местоположение: Московская область, г. Электросталь, Строительный переулок, (категория земель - «земли населенных пунктов»), с видом разрешенного использования: «для строительства производственно-складского комплекса».

2. Заключить с ООО «Бастион» дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 05.07.2010 № 2207, в соответствии с пунктом 1 настоящего приказа.

Заместитель Главы Администрации  
городского округа - Председатель  
Комитета имущественных отношений  
Администрации городского округа  
Электросталь Московской области



И.Ю. Волкова

Рассылка: отделу земельных отношений, ООО «Бастион»-2, в дело.



**ДОГОВОР № 2133**  
аренды земельного участка

Город Электросталь Московской области  
Семнадцатое ноября две тысячи девятого года

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Номер регистрационного округа	21
Произведена государственная регистрация	20.01.2010
Дата регистрации	20.01.2010
Номер регистрации	50/01/014/2009-126
Арендатор	И.В. Гаврилов

Комитет имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы Администрации - Председателя Комитета имущественных отношений городского округа Волковой Инны Юрьевны, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов города Электросталь Московской области от 03.10.2002 № 49/8, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Бастيون», ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 20.04.2009, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества Каграманова Артура Вадимовича, паспорт 45 99 920953 выдан РОВД «Митино» гор. Москвы 17.05.2000, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Новокуркинское шоссе, д. 47, кв. 53, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 50:46:0060708:36, площадью **500** (пятьсот) кв.м, отведенный на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 26.10.2009 № 406/6, именуемый в дальнейшем «Участок».

1.2. Участок предоставляется из земель, находящихся в государственной собственности, категория земель – «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования: «под трансформаторной подстанцией РП-6кВ», принадлежащей Арендатору на праве собственности, по Строительному переулку, д. 12, корп. 9.

1.3. Месторасположение Участка обозначено в кадастровом паспорте (приложение 1).  
Ландшафтная (качественная) характеристика Участка: спокойный рельеф.

1.4. Срок действия договора устанавливается с 17 ноября 2009 года по 16 ноября 2034 года.

**2. Платежи по договору**

2.1. Арендная плата определяется Арендодателем на основании действующего Положения о порядке передачи в аренду земельных участков на территории городского округа Электросталь Московской области и оформляется расчетом арендной платы с указанием реквизитов платежей (приложение 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Расчет арендной платы пересматривается Арендодателем ежегодно с учетом изменений базового размера арендной платы, устанавливаемого законом Московской области об областном бюджете на соответствующий финансовый год, а также коэффициентов, определяющих условия использования Арендатором Участка или вид деятельности на нем. Размер арендной платы по настоящему договору считается измененным и подлежит оплате Арендатором со дня введения новых значений коэффициентов и (или) базового размера арендной платы.

2.2. Арендная плата перечисляется Арендатором ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала. В течение пяти рабочих дней со дня принятия банком платежного документа Арендатор направляет Арендодателю его копию.

В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих со дня получения такого предупреждения.

### 3. Права и обязанности сторон

#### 3.1. Арендодатель имеет право:

- расторгнуть досрочно настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

#### 3.2. Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора;
- рассчитывать ежегодно в одностороннем порядке Арендатору арендную плату на текущий год по установленному базовому размеру арендной платы и с учетом коэффициентов, определяющих условия использования Арендатором Участка или вид деятельности на нем.

3.3. Арендодатель гарантирует, что передаваемый в аренду по передаточному акту (приложение 3) Участок не продан, не заложен, не обременен сервитутами, правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

#### 3.4. Арендатор имеет право:

- расторгнуть досрочно настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- направить Арендодателю при необходимости продления срока действия настоящего договора соответствующее заявление не менее чем за 30 календарных дней до даты истечения срока действия договора;
- передать Участок в субаренду или передать свои права и обязанности по договору аренды Участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права Участка в залог в пределах срока договора аренды Участка без согласия Арендодателя Участка при условии его уведомления в течение трех рабочих дней со дня заключения соответствующего договора.

#### 3.5. Арендатор обязан:

- зарегистрировать договор в установленном порядке в соответствии с пунктом 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации в месячный срок со дня его подписания и предъявить зарегистрированный договор Арендодателю;
- использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- получать у Арендодателя расчет арендной платы на текущий год;
- вносить своевременно арендную плату согласно расчетам Арендодателя. В случае неправильного указания Арендатором платежных реквизитов при оформлении платежа повторно внести арендную плату с целью недопущения задолженности;
- внести плату за фактическое использование Участка в случае использования его до заключения настоящего договора в размере арендных платежей, действовавших в период использования;
- сообщать в недельный срок Арендодателю об изменении или расширении видов деятельности, условий использования Участка для перерасчета арендной платы;
- направить в недельный срок уведомление Арендодателю при смене руководства организации, изменении почтового адреса или иных реквизитов;
- выполнять все условия, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта на Участке;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик и экологического состояния Участка, обеспечивать благоустройство арендуемой территории;
- передать Участок Арендодателю после окончания срока действия настоящего договора в состоянии не хуже первоначального, оговоренного в пункте 1.3 договора;

- обеспечить Арендодателю, органам государственного и муниципального земельного контроля свободный доступ на Участок;
- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб при наличии на Участке городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. условия их эксплуатации и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные Арендатором земли;
- не нарушать права других землепользователей и арендаторов;

3.6. Арендатор является собственником отходов, возникающих при осуществлении им деятельности на предоставленном в аренду земельном участке по настоящему договору, и самостоятельно осуществляет плату за загрязнение окружающей среды и иные экологические платежи, предусмотренные действующим законодательством, в соответствующие уровни бюджетов.

#### 4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящего договора аренды устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За несвоевременное внесение арендных платежей, в том числе в связи с неправильным начислением арендной платы, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по договору аренды в случае уплаты пеней за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

4.3. За несвоевременное предоставление Арендодателю копий платежных документов по арендной плате с Арендатора взимается штраф в размере одного минимального размера оплаты труда за каждый день свыше срока, установленного пунктом 2.2 настоящего договора.

4.4. За несвоевременное предоставление Арендодателю уведомления о смене руководства организации, изменениях почтового адреса или иных реквизитов с Арендатора взимается штраф в размере 20 минимальных размеров оплаты труда.

#### 5. Прочие условия договора

5.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Изменения и дополнения к настоящему договору аренды считаются действительными, если они сделаны в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон и зарегистрированы в установленном порядке, за исключением расчетов арендной платы, оформляемых Арендодателем в соответствии с пунктом 3.2 настоящего договора.

5.3. Если на Участке Арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им Участка различны, значение коэффициента вида деятельности Арендатора на Участке применяется в соответствии с видом разрешенного использования Участка. В случае если в соответствии с видом разрешенного использования Участка Арендатор Участка или по договору с ним арендатор объекта недвижимости, расположенного на этом Участке, осуществляют различные виды деятельности или условия использования ими Участка различны, из всех возможных значений этого коэффициента применяется наибольшее.

5.4. При разрушении объекта недвижимости от пожара, стихийных бедствий, ветхости и иных случаев права на земельный участок, предоставленный для его обслуживания, сохраняются за Арендатором земельного участка при условии начала восстановления в установленном порядке объекта недвижимости в течение трех лет и внесения арендных платежей в указанный период.

5.5. На Арендатора Участка возлагаются расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему.

Настоящий договор аренды составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр передается Арендодателю, второй - Арендатору, третий – для целей государственной регистрации.

Приложение к договору:

1. Кадастровый паспорт земельного участка (приложение 1).
2. Расчет арендной платы на 1л. (приложение 2).
3. Передаточный акт на 1 л. (приложение 3).

## 6. Адреса и подписи сторон

### Арендодатель

Комитет имущественных отношений  
городского округа

г. Электросталь Московской области  
ул. Мира, д. 5

ИНН 5053012866 КПП 505301001

Заместитель Главы Администрации -  
Председатель Комитета  
имущественных отношений  
городского округа

### Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью  
«Бастион»

г. Москва  
Рублевское шоссе, д. 20, корп. 1

ИНН 7731626572 КПП 773101001

Генеральный директор  
ООО «Бастион»

  
И.Ю. Волкова

  
А.В. Каграманов

Отдел по г. Электросталь Управления Роснедвижимости по Московской области  
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

17 ноября 2009 г.

№ 46.1/09-2651

1	Кадастровый номер	50:46:0060708:36	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: -							
5	-							
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.06.2006							
7	Местоположение: обл. Московская, г. Электросталь, пер. Строительный, дом 12, корпус 9							
8	Категория земель:							
8.1	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	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование: Под трансформаторной подстанцией РП-6 кВ							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -							
11	Площадь:	500 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.):	486550.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	973.10
14	МСК-50							
15	Сведения о правах:							
Вид права		Правообладатель			Особые отметки			
Государственная собственность		-			-			
16	Особые отметки: Кадастровый номер 50:46:0060708:36 равнозначен кадастровому номеру 50:46:006 07 08:0036 Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания							
17	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков:		-		
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:		-		
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:		-		

Начальник отдела по г. Электросталь Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Алексеева Л.В.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

17 ноября 2009 г.

№ 46.1/09-2651

1	Кадастровый номер	50:46:0060708:36	2	Лист №	2	3	Всего листов	3
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
5	Масштаб		1:500		Условные знаки:		см. В.2, лист	

Начальник отдела по г. Электросталь Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Алексеева Л.В.

(инициалы, фамилия)

17 ноября 2009 г.

№ 46.1/09-2651

1	Кадастровый номер 50:46:0060708:36		2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	2	3	4		5	
1	3	146	Занят строением		-	

Начальник отдела по г. Электросталь Управления Роснедвижимости по МО  
(подпись/наименование должности)

М.П.

(подпись)

Алексеева Л.В.  
(инициала, фамилия)

## ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. Электросталь  
Московская область

« 17 » ноября 2009г.

**Комитет имущественных отношений** городского округа Электросталь Московской области, ОГРН 1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Главы Администрации - Председателя Комитета имущественных отношений городского округа Волковой Инны Юрьевны, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов города Электросталь Московской области от 03.10.2002 № 49/8, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «**Бастيون**», ОГРН 1097746233420, свидетельство серии 77 № 011459014 выдано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 20.04.2009, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества Каграманова Артура Вадимовича, паспорт 45 99 920953 выдан РОВД «Митино» гор. Москвы 17.05.2000, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Новокуркинское шоссе, д. 47, кв. 53, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с договором аренды земельного участка от « 17 » ноября 2009г. № 2133 передает Арендатору из земель, находящихся в государственной собственности, категория земель - «земли населенных пунктов», участок с кадастровым номером 50:46:0060708:36, площадью 500 кв.м с видом разрешенного использования: «под трансформаторной подстанцией РП-6кВ», принадлежащей Арендатору на праве собственности, по Строительному переулку, д. 12, корп. 9.

2. В соответствии с настоящим актом Арендодатель передает Арендатору в аренду указанный в пункте 1 настоящего акта земельный участок в состоянии, пригодном для использования его по назначению.

3. Арендатор принимает указанный в пункте 1 настоящего акта земельный участок в состоянии, пригодном для использования его по назначению.

4. Настоящим актом каждая из сторон подтверждает, что не имеет каких-либо претензий друг к другу по земельному участку, передаваемому в аренду.

5. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр передается Арендодателю, второй - Арендатору, третий - для целей государственной регистрации.

от Арендодателя:

Заместитель Главы Администрации -  
Председатель Комитета  
имущественных отношений  
городского округа

  
И.Ю. Волкова

от Арендатора:

Генеральный директор  
ООО «Бастيون»

  
А.В. Каграманов





АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ  
Московской области

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

От 16.10.2009 № 406/6



Б предоставлении ООО «Бастион»  
в аренду земельного участка под  
трансформаторной подстанцией  
по Строительному пер., д.12, корп.9

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, рассмотрев заявления генерального директора ООО «Качественные продукты» И.Ю. Шмаковой и генерального директора ООО «Бастион» А.В. Каграманова, на основании свидетельства о государственной регистрации права от 27 августа 2009 года 50-НД № 014778, ПОСТАНОВЛЯЮ:

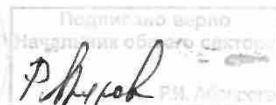
1. Расторгнуть, с согласия сторон, с ЗАО «Качественные продукты» договор аренды земельного участка 17.07.2007 № 1796, с кадастровым номером 50:46:0060708:0036, площадью 500 кв.м под трансформаторной подстанцией РП-6 кВ по Строительному пер., д. 12, корп.9.

2. Считать утратившим силу пункт 2 постановления Главы городского округа Электросталь Московской области от 31.05.2007 № 441/5 «О передаче ЗАО «Качественные продукты» в аренду земельного участка под распределительно-трансформаторной подстанцией по Строительному переулку».

3. Предоставить из земель, находящихся в государственной собственности, категория земель – «земли населенных пунктов», обществу с ограниченной ответственностью «Бастион» в аренду, сроком на 25 (двадцать пять) лет, земельный участок с кадастровым номером 50:46:0060708:36, площадью 500 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., г. Электросталь, Строительный пер., д. 12, корп. 9, с видом разрешенного использования: «под трансформаторной подстанцией РП-6 кВ».

4. Комитету имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области заключить с ООО «Бастион» договор аренды земельного участка, указанного в пункте 3 настоящего постановления.

Глава городского округа



А.А. Суханов

Рассылка: Комимуществу - 2, УАиГ - 2, отделу Роснедвижимости - 2, ООО «Бастион» - 3, ООО «Качественные продукты» - 2, в дело - 2.



# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

код объекта недвижимости по адресу

"Грузовой навес"


идентификационный объект недвижимости по адресу

## Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Электросталь
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Электросталь
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	переулок
	Наименование	Строительный
Номер дома	12	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	341-100-2699

Технический паспорт составлен по состоянию на 05 октября 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
		ЭЛЕКТРОСТАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы "Электростальского филиала ГУП МО "МОБТИ" Скоржевская М.В.	

М. П.

М. П.

### 3. Общие сведения о здании

Наименование "Грузовой навес"

Год завершения строительства 2 006

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен сэндвич-панели

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 7501 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 702,4 кв.м

Площадь застройки 808,7 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположено здание ---

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) --- руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

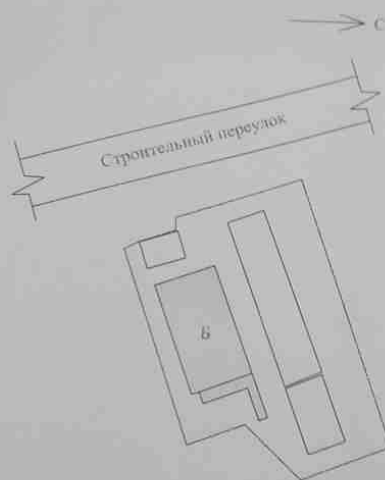
#### 3.4. Примечание

# 6. План объекта

"Грузовой навес"  
наименование здания

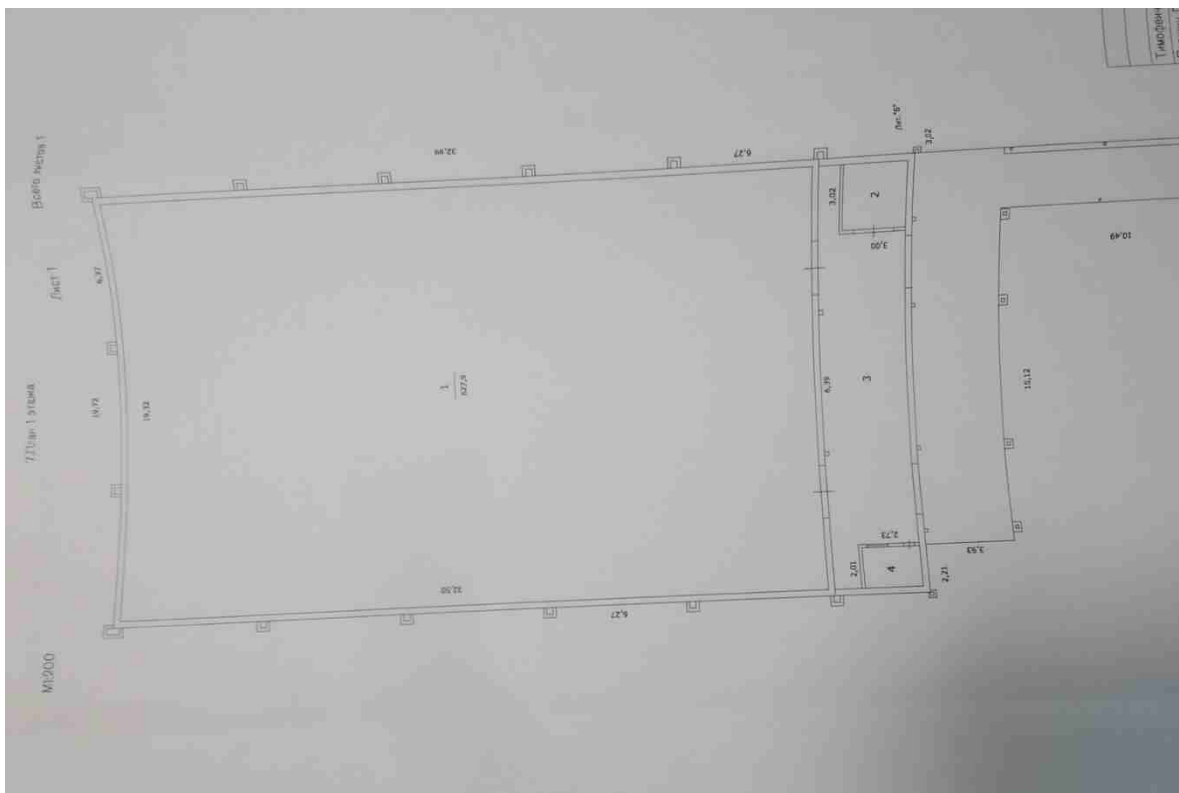
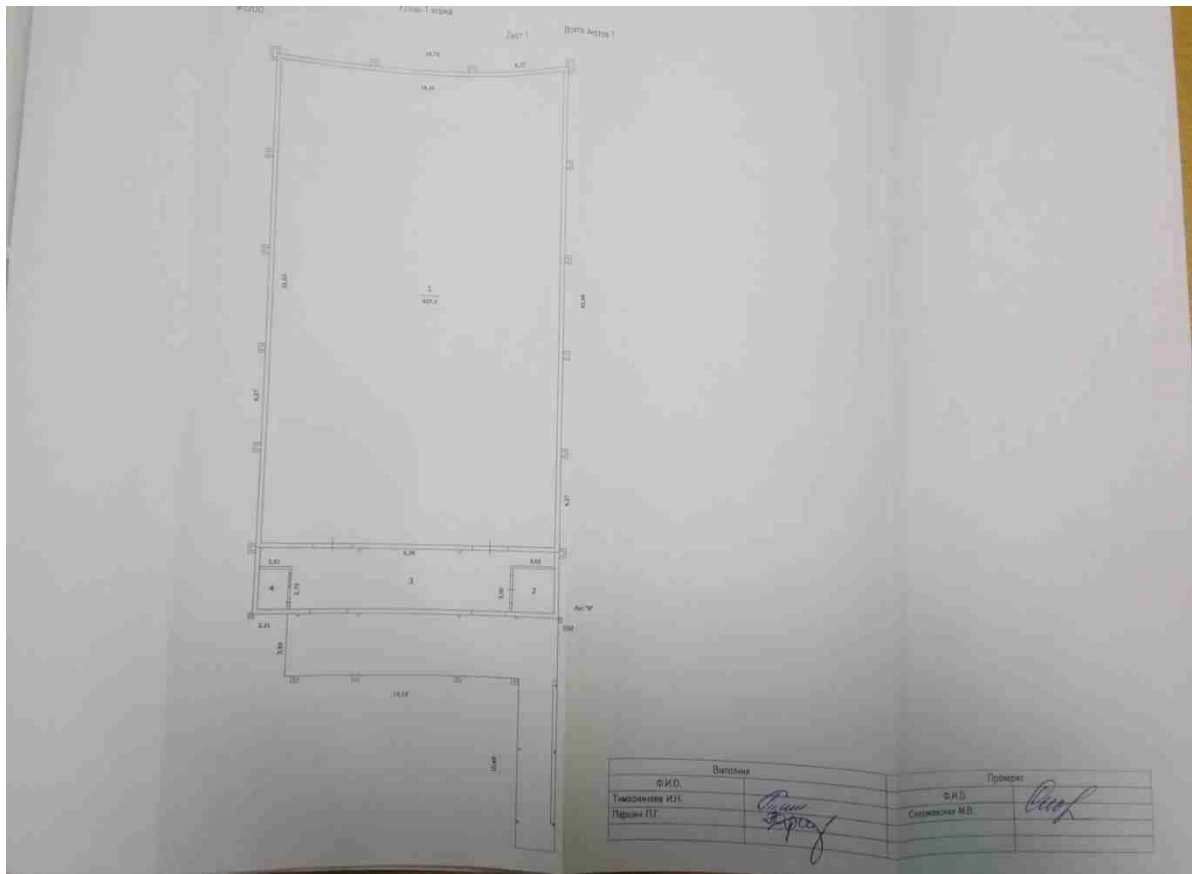
М 1:1000

Лист 1 Всего листов 1



лит. Б - инвентаризуемый объект

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Тимофеева И.Н., Паршин П.Г.	<i>Тимофеева И.Н., Паршин П.Г.</i>	Скоржевская М.В.	<i>Скоржевская М.В.</i>



### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1		1	склад	627,9		
Б			2	комната охраны	4,8		
Б			3	тамбур	61,7		
Б			4	подсобное	8,0		
Всего:					702,4		

### 9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Общество с ограниченной ответственностью "Бастион"		Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-46/032/2009-280 от 27.08.2009 г.	

### Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Тимофеева И.Н., Паршин П.Г.		Скоржевская М.В.	

### Приложение 3. Информация по аналогам

продажа коммерческой не... X Купить землю коммерческо... X Купить участок коммерческо... X

https://realty.yandex.ru/offer/427106276446863872/

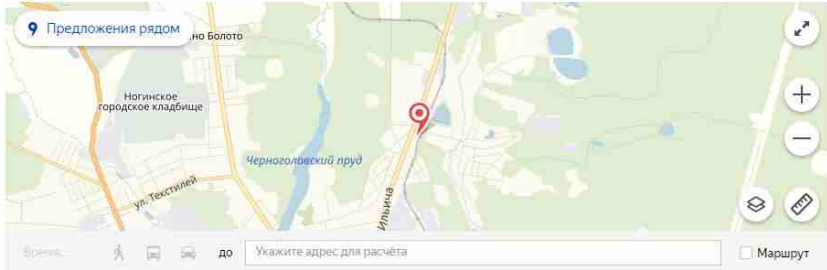
участок коммерческого назначения

#### Участок коммерческого назначения, 193,3 сотки

Ногинск, посёлок Ильича  
Горьковское шоссе, 44.60 км

В избранное

7 декабря Просмотров: 74



193,3 сотки  
общая

24 млн ₽  
124 140 ₽ за сотку  
+7 916 397-66-54  
Авангард  
агентство

ТОМИЛИНО  
КВАРТИРЫ ПРАГМАТИК  
от 2 млн

193,3 сотки  
общая


#### Описание от продавца

Продается участок 19333 кв.м производственного назначения в г. Ногинск. Удобный асфальтированный подъезд, действующая железнодорожная ветка, все городские коммуникации по границе участка.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 916 397-66-54 Авангард  
агентство

Объявление обновлено 7 декабря, размещено 3 октября



...yandex.ru/.../offer/427106276446863872/

Пуск 2-2864 Нагапетян... Электросталь Купить участок ко... АНАЛОГ ЗЕМЛЯ...


11:47 21.12.2018

<https://realty.yandex.ru/offer/427106276446863872/>

Участок 94 сот. (промназначения) 37 000 000 Р

№ 1082967038, размещено 17 декабря в 15:31 1076 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 929 659-84-93

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

МосПромЗемля  
Агентство

Контактное лицо  
Дмитрий, Владимир

Адрес  
Московская область, Электросталь

МосПромЗемля  
Интернет-портал компании «МосПромЗемля», созданный с целью упростить покупателям подбор вариантов земельных участков и объектов промназначения.

Подключение...

Пуск 2-2864 Нагапетян... Электросталь Участок 94 сот. (п... АНАЛОГ ЗЕМЛЯ...

https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye\_uchastki/uchastok\_94\_sot\_promnaznacheniya\_1082967038

Участок 94 сот. (промназначения) 37 000 000 Р Дмитрий, Владимир 8 929 659-84-93 Написать сообщение 68 объявлений агентства

Площадь: 94 сот.

Адрес: Московская область, Электросталь Посмотреть карту

Продаем земельный участок 94 сотки для складских или производственных целей. Участок расположен в 44 км от Москвы в г. Электросталь Московской области. Проехать можно как по Горьковскому шоссе (трасса М7 "Волга"), так и по Носовихинскому шоссе.

Здание находится непосредственно в породе, в промышленной зоне. Нет проблем с квалифицированной рабочей силой.

**Коммуникации в собственности:**

- электричество (200 кВт).
- газ на территории.
- горячая вода и отопление - действующий договор.
- холодная вода: колодец на территории, документы все оформлены.
- канализация: новая ветка (документы есть).

На территории находится кирпичное 2-х этажное здание в отличном состоянии. Общая площадь 1200 м2, первый этаж - 600 м2, потолок высотой 5м. Окна пластиковые, действующие 5 ворот для первого этажа.

Вконтакте Facebook Twitter Google Plus

Пожаловаться

Пуск 2-2864 Нагапетян... Электросталь Участок 94 сот. (п... АНАЛОГ ЗЕМЛЯ...

https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye\_uchastki/uchastok\_94\_sot\_promnaznacheniya\_1082967038




продажа коммерческой не... Участок 37.5 сот. (промназн...) +

https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye\_uchastki/uchastok\_37.5\_sot.\_promnaznacheniya\_1431285968

## Участок 37.5 сот. (промназначения)

№ 1431285968, размещено 27 ноября в 12:18 ⌚ 1655 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 926 387-60-40

Написать сообщение

**Собственник**  
Агентство  
На Авито с декабря 2011  
Завершено 60 объявлений

6 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Вячеслав

Адрес  
Электросталь, Московская область,  
Строительный переулок, 2

Площадь: 37.5 сот.

Адрес: Электросталь, Московская область, Строительный переулок, 2  
[Посмотреть карту](#)

Продажа земельного участка промышленного назначения от собственника.

- Площадь 3757 м2;
- кВт - в соответствии с требованиями;
- все коммуникации;
- асфальтированный подъезд;
- ж/б колонны склада;
- железнодорожная ветка.

Объект расположен на территории комплекса в индустриальной части города Электростали, в окружении складских комплексов, производственных площадок и предприятий легкой и тяжелой промышленности.

К основным преимуществам данного объекта можно отнести его место расположение и железнодорожную ветку, также функциональным решением может послужить сетка колонн бывшего склада инертных материалов, которая позволяет организовать на участке промышленный цех либо крытую площадку с установкой мостового крана.

Близость расположения объекта к федеральным трассам М-7 и А-107, даёт хорошие логистические возможности и беспрепятственный доступ большегрузов.

Кадастровый номер участка : 50:46/0060703:228


Получить подробную информацию и провести осмотр. Вы можете,

[https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_37.5\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1431285968](https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_37.5_sot._promnaznacheniya_1431285968)



Участок 2.4 га (промназначения) № 506284402, размещено 19 декабря в 15:14 3230 (+5) 38 000 000 Р 39 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку



8 916 128-89-45

Александр  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2015

Адрес:  
Московская область, Ногинск,  
Электростальское шоссе, д.29а

Площадь: 240 сот.


Адрес: Московская область, Ногинск, Электростальское шоссе, д.29а  
[Посмотреть карту](#)

Продам участок 2.4 га, земли промназначения, в черте города Земельный участок промназначения 2.4 га, г.Ногинск, Электростальское шоссе, подъезд к участку асфальтирован, электричество 400 КВА, котельная со свободными мощностями на границе участка, вода - скважина на участке, канализация, ливневая канализация - по границе участка, по периметру - бетонный забор, подъездные ж.д. пути (ветка) в 100 м от границы участка, на участке - одноэтажное здание 127 кв м (автовесы) незавершенное строительством, 80% площади участка - забетонированная площадка 38 000 000 руб.  
Торги Собственник!

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.4\\_ga\\_promnaznacheniya\\_506284402](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_506284402)

Участок 82.4 сот. (промназначения) 11 900 000 ₽  
 № 1593008783, размещено 18 декабря в 14:40 86 (+5)  
 Добавить в избранное Добавить заметку




8 905 577-47-74

Написать сообщение  
 Отвечает за несколько часов

Собственник Частное лицо  
 Агентство  
 На Авито с сентября 2013  
 Завершено 199 объявлений

9 объявлений пользователя

Контактное лицо  
 Мария  
 Адрес  
 Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Декабристов, 7



Площадь: 82.4 сот.

Адрес: Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Декабристов, 7 [Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок 0.82 Га с ж/д веткой под размещение производственно-складского комплекса Ногинском районе (расположение - ЗАО "Ногинская птицефабрика").  
 Участок трапецевидной формы.

Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складского комплекса.

ГПЗУ заказан, будет в ближайшие дни на руках!  
 Собственник физическое лицо, документы готовы к сделке.  
 Небольшой торг возможен.  
 Звоните!

[Покалываться](#)

[https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_82.4\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1593008783](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_82.4_sot._promnaznacheniya_1593008783)

продажа коммерческой не... Участок 1.2 га (промназначе...  
https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.2\_ga\_promnaznacheniya\_1322312622

AVITO

Земельные участки Поиск по объявлениям Ногинск Найти

Все объявления в Ногинске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее

### Участок 1.2 га (промназначения)

№ 1322312622, размещено 15 декабря в 12:45 228 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 120 сот.; Расстояние до города: 1

Адрес: Московская область, Богородский городской округ, Ногинск  
Посмотреть карту

Продаю земельный участок - промка, 1.2Га, На 61км трассы М7, Горьковское шоссе, 1км от строящейся ЦКАД, прямой съезд и выезд (и для большегрузов тоже) направление в Москву. Электричество есть, вода есть, огорожен забором из профлиста с колючкой, освещение по периметру, видеонаблюдение по периметру, на территории дороги из плит. Подойдет для использования в качестве открытого склада, базы механизации, логистического узла. В собственности у частного лица более 3х лет.

8 916 462-86-87

Написать сообщение

Иванова  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2011  
4 объявления пользователя

Адрес:  
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ Telegram

Пожаловаться

Пуск 2-2864 Нагапетян... Электросталь Участок 1.2 га (пр... АНАЛОГ ЗЕМЛ/ПЯ... 12:12 21.12.2018

[https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.2\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1322312622](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1322312622)

продажа коммерческой не... Участок 3.5 га (промназначе...  
[https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1139381636](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1139381636)

## Участок 3.5 га (промназначения)

№ 1139381636, размещено 12 декабря в 11:35 2982 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 985 920-59-39

Наталья  
 Частное лицо  
 На Авито с марта 2017

Адрес:  
 Московская область, Ногинск, Ленина

Площадь: 350 сот.

Адрес: Московская область, Ногинск, Ленина [Посмотреть карту](#)

Земельный участок 3.5га. Промка. Назначение участка под размещение административно - складского комплекса (можно изменить) 59км автодороги Москва - Нижний Новгород. 2 км от строящейся ЦКАД! Инженерные сети погранично. От собственника.

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1139381636](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1139381636)


продажа коммерческой не... Участок 72.2 сот. (промназн...) +

https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_72.2\_sot\_promnaznacheniya\_521653234

### Участок 72.2 сот. (промназначения)

№ 521653234, размещено 30 ноября в 11:00 4627 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 496 519-50-00

Написать сообщение

Андрей  
Агентство  
На Авито с апреля 2013  
Завершено 2 объявления

7 объявлений пользователя

Адрес:  
Московская область, Ногинск

Площадь: 72.2 сот.

Продается земельный участок общей площадью 7220 кв. м, расположенный по адресу: г.Ногинск, ул.ш. Энтузиастов, д. 96-а. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Кадастровый номер: 50:16:0302012:2956

Показать фото

Похожие объявления

https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_72.2\_sot\_promnaznacheniya\_521653234


продажа коммерческой не... Участок 3 га (промназначен...

https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_3\_ga\_promnaznacheniya\_1007637099

## Участок 3 га (промназначения)

№ 1007637099, размещено 28 ноября в 14:26 1645 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 929 662-86-33

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

МосПромЗемля  
Агентство

Контактное лицо  
Владимир

Адрес  
Московская область, Ногинск.  
Федеральная трасса М7 "Волга"

МосПромЗемля  
Интернет-портал компании  
«МосПромЗемля», созданный с целью  
упростить покупателям подбор  
вариантов земельных участков и  
объектов промназначения.

Площадь: 300 сот.; Расстояние до города: 5

Адрес: Московская область, Ногинск, Федеральная трасса М7 "Волга"  
Посмотреть карту

В продаже земельный участок 3 га по Горьковскому шоссе всего в **40 км от МКАД (г. Ногинск)**. Рядом трасса А-107 (малое московское кольцо), строится ЦКАД. Отличная транспортная доступность. Участки на **первой линии Федеральной трассы М7 «Волга»**. Соседи - автоцентр «Ниссан», заправка «Шелл», стоянка грузовых автомобилей, кафе.

Выгодное географическое и транспортное расположение является важным аргументом для размещения любого бизнес-проекта в этом районе. Возможно **межевание от 1 га**. Также возможно увеличение до 6,5 га. Соседний участок в продаже.

Точки подключения ко **всем центральным коммуникациям и отоплению**.

Собственник.

Покаловаться

«МосПромЗемля», созданный с целью упростить покупателям подбор вариантов земельных участков и объектов промназначения.

68 объявлений агентства

https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_3\_ga\_promnaznacheniya\_1007637099




Я продажа коммерческой недви... x Купить нежилое помещение... x Продается помещение под про... x






← → ↻ https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153469025/ ☆ ⚙ ⌵ ⌵ ⌵

**в бизнес-центре «на ул. Горького, 34»**  
 Московская область, Электросталь, ул. Горького, 34 [На карте](#)  
 Горьковское шоссе, 46 км от МКАД Носовихинское шоссе, 50 км от МКАД

♥ В избранное ↻ ↻ ↻ ↻ ⚠ Пожаловаться



5 фото

Площадь Этаж Помещение

**9 100 000 ₽** ↓ ↑  
 7 816 ₽ за м²

PRO  
**ID 12855013**  
 Агентство недвижимости  
 Еще 36 объектов

**+7 495 162-66-20**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Особняк на Волконке!**  
 Продажа особняка от собственника. 100 м от Кремля. 5 этажей, 3 подземных уровня, 40 м/м. Тел.: (495) 126-03-86

---

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Производство, 1 164,3 м²

Площадь Этаж Помещение  
**1 164,3 м² 1 из 1 Свободно**

К продаже предлагается производственный корпус площадью 1 164,3 кв.м в городе Электросталь на территории бывшего домостроительного комбината.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	9 100 000 ₽
Ставка	7 816 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 388 135 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) ⚠ Пожаловаться

Вход Отдельный со двора

**9 100 000 ₽** ↓ ↑  
 7 816 ₽ за м²  
[Следить за изменением цены](#)  
 Включены НДС

PRO  
**ID 12855013**  
 Агентство недвижимости  
 Еще 36 объектов

**+7 495 162-66-20**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Особняк на Волконке!**  
 Продажа особняка от собственника. 100 м от Кремля. 5 этажей, 3 подземных уровня, 40 м/м. Тел.: (495) 126-03-86

Windows 7 taskbar with icons for Start, Internet Explorer, Mail, Photos, Google Chrome, and Word. System tray shows date 19.12.2018 and time 22:07.

продажа коммерческой недви... Купить нежилое помещение... Продается помещение под про...

← → ↻ https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153469025/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Производство, 1 164,3 м²

Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

**в бизнес-центре «на ул. Горького, 34»**  
 Московская область, Электросталь, ул. Горького, 34  
 Горьковское шоссе, 46 км от МКАД Носовихинское шоссе, 50 км от МКАД

На карте 360° Панорама Похожие рядом

Металлург

Южная просп. Магнит-Опт пр-д Энергетика

**9 100 000 Р** ↓ ↑  
 7 816 Р за м²

PRO  
 ID 12855013  
 Агентство недвижимости  
 Еще 36 объектов

**+7 495 162-66-20**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Особняк на Волхонке!**  
 Продажа особняка от собственника. 100 м от Кремля. 5 этажей. 3 подземных уровня. 40 м/м. Тел.: (495) 126-03-86

Windows taskbar: 22:08 19.12.2018

https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153469025/



продажа коммерческой недви...

Купить коммерческую недви...

Купить производственное пом...

← → ↻ 📄 https://realty.yandex.ru/offer/3232239962145896449/

🌟 ⚙️ 🗺️

Производственное помещение

# Производственное помещение, 1765 м²

Электросталь, Советская улица, 1/104

Горьковское шоссе, 42,20 км





🔖 В избранное

📄

📷

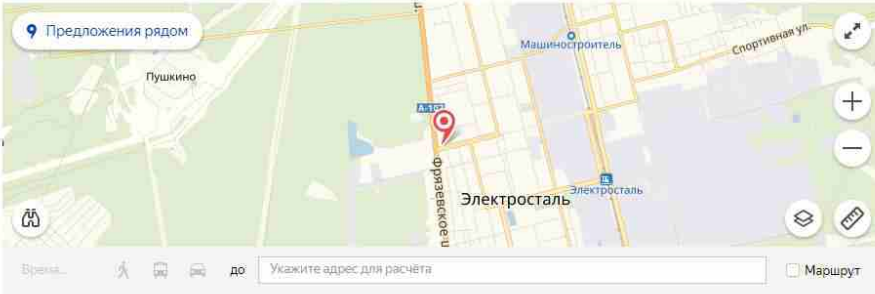
🔒

6 декабря    Просмотры: 1 179



ЕЩЕ 12 ФОТО

📍 Предложения рядом



Время...    🚶    🚗    🚚    до        ☐ Маршрут

27 млн ₽ ▼


15 297 ₽ за м², 1 этаж из 1

+7 926 692-97-09

Вадим  
агентство

Ясный  
жилой комплекс

Скидки до  
8%\*



общая

из 1 в здании

## Описание от продавца

БЕЗ КОМИССИИ! ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА! Продам 1 865 м², производственный объект, машиностроение, металлообработка, и иной вид Вашей деятельности, по адресу: РФ, МО, г. Электросталь! Территория промышленных предприятий, заезд грузового, большегрузного транспорта. В объект входит:

1. Производственный цех, 1 200 м², отапливаемый, высота потолка- 6 м., до кран-балки. 2 кран -балки: на 3 и 5 тонн;
2. Склад, 108 м², без отопления;
3. Административно -бытовой корпус, 457 м², 2-этажный;
4. Земельный участок- 3 775 м², земли населенных пунктов, разрешенное использование : под объект недвижимости административно-бытового назначения;
5. Газопровод высокого и низкого давления- 81 м.

Электричество- 1 МВт. Собственник - ООО, Форма продажи - любая. Долгосрочная аренда объекта. Аренда с правом выкупа. Осмотр по предварительной договоренности.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

**+7 926 692-97-09**    Вадим  
агентство

Объявление обновлено 6 декабря, размещено 6 июня 2017

Отделка

обычный ремонт

Кондиционер

есть

Пожарная сигнализация

есть

Вход

отдельный

Вентиляция

есть

Грузовой лифт

есть

Ясный  
жилой комплекс

Скидки до  
8%\*



22:41  
19.12.2018

Я продажа коммерческой недви... X Купить коммерческую недвиж... X Купить производственное пом... X +

← → ↻ <https://realty.yandex.ru/offer/3232239962145896449/> ☆ ⚙ ⌵ ⋮

+7 926 692-97-09 агентство

Объявление обновлено 6 декабря, размещено 6 июня 2017

Отделка	обычный ремонт
Кондиционер	есть
Пожарная сигнализация	есть
Вход	отдельный
Вентиляция	есть
Грузовой лифт	есть
Подъезд для грузового транспорта	есть
Рядом ветка ж/д	есть
Пандус	есть

**27 млн ₽** ▼

15 297 ₽ за м², 1 этаж из 1

+7 926 692-97-09

Вадим  
агентство

Ясный  
жмлой, комплекс

Скидки до  
**8%**

**Район**

Карты [продажи](#), [аренды](#) и [прогноза окупаемости](#) для всего города.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 926 692-97-09 Вадим  
агентство

Windows 10 taskbar with icons for File Explorer, Edge, and other apps. System tray shows date 19.12.2018 and time 22:41.

<https://realty.yandex.ru/offer/3232239962145896449/>

Я продажа коммерческой недви... Купить коммерческую недви... Купить производственное помн... +


← → ↺ <https://realty.yandex.ru/offer/5386487493439374318/> ☆ ⚙ ⌵

## Производственное помещение, 2283 м²

Электросталь, улица Горького, 38А  
Горьковское шоссе, 47.70 км

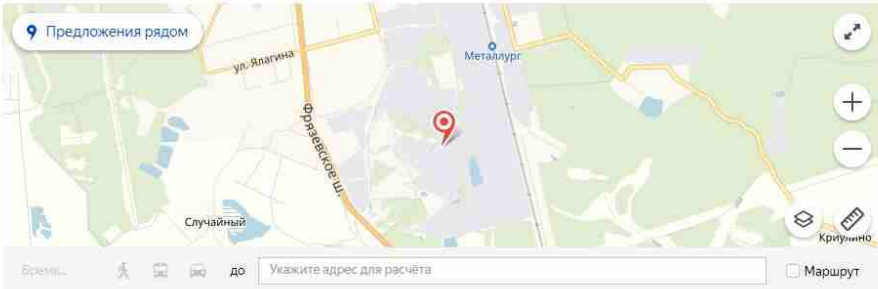
🔖 В избранное 📄 📄 📄

11 декабря Просмотры: 156



ещё 1 фото

46,8 млн ₽  
20 500 ₽ за м², 1 этаж из 1  
+7 916 155-91-33  
МИЭЛЬ  
агентство



Предложения рядом  
ул. Ялагина  
Орежовское ш.  
Металлург  
Случайный  
Бремя...  
Укажите адрес для расчёта  
Маршрут

2283 м²  
1 этаж

Я продажа коммерческой недви... Купить коммерческую недви... Купить производственное помн... +

← → ↺ <https://realty.yandex.ru/offer/5386487493439374318/> ☆ ⚙ ⌵

## 2283 м²

общая

### Описание от продавца



Арт. 5750274 Предлагаем к продаже отдельно стоящее производственное здание. Общая площадь здания 2283 кв.м., земельный участок 47 соток огорожен, есть ж/д тупик, подъездная дорога (все в собственности). Коммуникации центральные (вода, канализация, отопление). Высота потолка 12 м., кран балка 5 т, помещения под общежитие, офисы, склады. Идеально подойдет под любой вид деятельности. Оперативный показ. Звоните.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 916 155-91-33  
МИЭЛЬ  
агентство

Объявление обновлено 11 декабря, размещено 20 сентября

Высота потолков \_\_\_\_\_ 12 м



22:45  
19.12.2018

<https://realty.yandex.ru/offer/5386487493439374318/>

Я продаю коммерческую недви... | Купить коммерческую недви... | Купить производственное помн... | +

← → ↻ <https://realty.yandex.ru/offer/183275806637664601/> ☆ ⚙ ⌵





Производственное помещение

## Производственное помещение, 3500 м²

Электросталь, Рабочая улица, 1  
Горьковское шоссе, 45,00 км

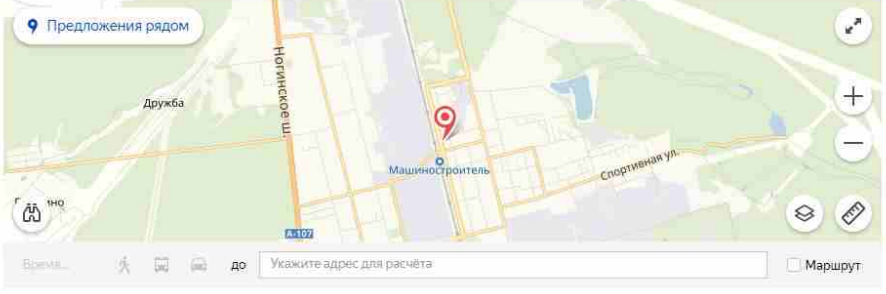
🔖 В избранное 📄 📷 🚫

7 часов назад | Просмотров: 27

ЕЩЕ 5 ФОТО

📍 Предложения рядом



Время... 🚶 🚗 🚚 до: Укажите адрес для расчёта

☐ Маршрут

**42 млн Р** 📧

12 000 Р за м², 1 этаж из 2

+7 495 220-46-15 📞

Владимир  
агентство

Проектная декларация  
на сайте [yastu-dom.ru](http://yastu-dom.ru)  
Застройщик – ООО  
«Московская обувная фабрика  
имени Г. В. Муханова».  
\*Акция действует с 01.12.18  
по 31.12.18 г.

---

3500 м²  
общая

1 этаж  
из 2 в здании

### Описание от продавца

Цена снижена на 10 млн!!! Электросталь город, Рабочая улица 1, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 3500 кв.м., 1/2 этаж. Продаю производственно-складской комплекс. Электросталь, Горьковское ш, 45 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 3.460 м2, теплый, Н = 6 - 7 м. Электрич. 300 кВт, своя ТП. Отопление – своя котельная, водопровод, канализация – центральные. Полы – бетон. Пандус. Еврофуры. Газ на территории. Кран-балка. Имеются холодильные камеры – 300 м2. Встроенный офис 200 м2. Интернет, телефония. Ж/д ветка на территории в собственности завода (с пандусом), пользование по договоренности. Земли 0,82 га в собственности, промназначения, огорожено ж/б забором. Охрана.


Цена объекта: 50.000.000 руб.  
. Электросталь г. Рабочая улица 1, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 3500 кв.м., 1/2 этаж, Номер лота: 1081952

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 495 220-46-15 📞 Владимир  
агентство

Объявление обновлено 7 часов назад, размещено 16 августа 2017

Мебель: \_\_\_\_\_ нет



<https://realty.yandex.ru/offer/183275806637664601/>



Я продажа коммерческой недви... | Купить коммерческую недви... | Купить производственное помн... | +


← → ↻ <https://realty.yandex.ru/offer/183275806637664502/> ☆ ⚙ ⌵ ⌵ ⌵ ⌵

## Производственное помещение, 2250 м²

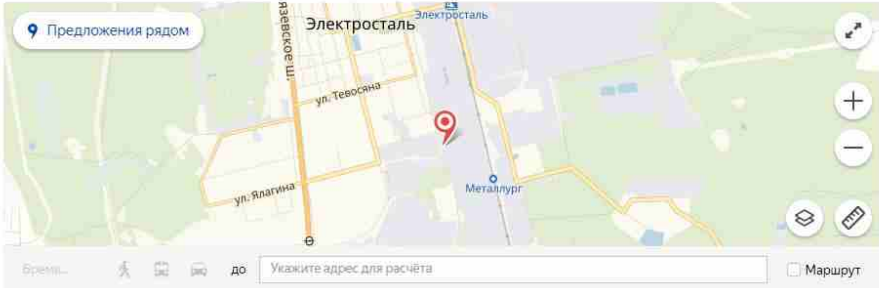
Электросталь, улица Горького, 33  
Горьковское шоссе, 45.70 км

🔖 В избранное 📄 📷 🚫

7 часов назад | Просмотров: 28



ЕЩЕ 2 ФОТО



Предложения рядом

Время...  до  Укажите адрес для расчёта ☐ Маршрут


2250 м² 1 этаж

39 млн ₽

17 333 ₽ за м², 1 этаж из 1

+7 495 220-46-15

Владимир  
агентство



2250 м² 1 этаж

из 1 в здании

39 млн ₽

17 333 ₽ за м², 1 этаж из 1

+7 495 220-46-15

Владимир  
агентство

### Описание от продавца

Электросталь город, улица Горького 33, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 2250 кв.м., 1/1 этаж. Продаю производственно-складской комплекс. Электросталь, Горьковское ш, 45 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 2.250 м2, теплый, Н = 8 м. Электричество 800 кВт, своя ТП. Возможно увеличение. Отопление, водопровод, канализация – центральные. Газ на соседней территории (подведение обойдется в 2.000.000 руб.). Кран-балки 2 шт. по 3 и 5 т. Еврофуры. Встроенный офис 100 м2. Интернет, телефония. Ж/д ветка на соседней территории. Земли 0,56 га в собственности, промназначения, огорожено ж/б забором. Охрана, видеонаблюдение. . Электросталь город, улица Горького 33, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 2250 кв.м., 1/1 этаж. Номер лота: 1081988

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 495 220-46-15 Владимир  
агентство

Объявление обновлено 7 часов назад, размещено 16 августа 2017

Мебель нет

ТОМИЛИНО  
КВАРТИРЫ ПРАГМАТИК  
ОТ 2 МЛН

<https://realty.yandex.ru/offer/183275806637664502/>

продажа коммерческой недви...

Продам производственное по...

+

← → ↺ https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_proizvodstvennoe\_pomeschenie\_2300\_kv\_m\_1681520237 ☆ ⓘ ⌵ ⌵ ⌵

Продам производственное помещение

2300 кв. м

№ 1681520237, размещено 4 декабря в 07:44 427 (+15)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 930 173-00-83

Написать сообщение

IRES GROUP

Агентство

На Авито с января 2012

Завершено 296 объявлений

48 объявлений пользователя

Контактное лицо

Специалист компании IRES GROUP

Адрес

Московская область, Электросталь, улица Мира, 4

Строим быстровозводимые

Площадь: 2300 м²

Адрес: Московская область, Электросталь, улица Мира, 4

Посмотреть карту

ID 7432

Предлагается к продаже производственное помещение, располагающее необходимой инфраструктурой и коммуникациями.

Производственное помещение оснащено мостовыми кранами г/п до 20 т.

Отопление от собственной котельной.

Помещение находится в полностью рабочем состоянии.

Общая площадь: 2300 кв. м

Производственное помещение: 2300 кв. м

Офисные помещения: по запросу

Земельный участок: 0,5 га

Яндекс Директ

Садовые домики из бруса за 14 дней

brucdom.ru

Яндекс Директ

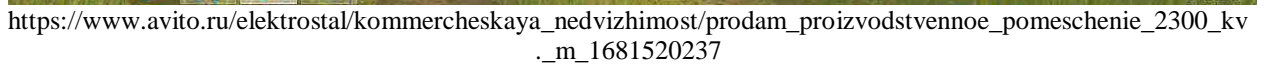
Обогреватели для гаража 2 400 р.

tepleko.ru

Windows 10 Taskbar

23:05 19.12.2018

162





3525 м²  
общая

1 этаж  
из 1 в здании

**528 750 ₽ в месяц**

1 этаж из 1

+7 916 155-91-33

МИЭЛЬ  
агентство

**НДС включен, предоплата 100%, комиссия 100%, без обеспечительного платежа, залог, прямая аренда**

Объявление обновлено 12 декабря, размещено 4 октября

Высота потолков 6 м

Место для хранения вашего автомобиля!  
**Продажа машино-мест в паркинге**  
ВО ВСЕХ ОКРУГАХ МОСКВЫ  
Еще больше предложений на [investmoscow.ru](http://investmoscow.ru)

**Ясный**  
жилой комплекс

Скидки до 8%

Пуск | Электросталь | Снять производст... | АРЕНДА ПРОИЗВ...

<https://realty.yandex.ru/offer/5386487492811172209/>

Москва и МО · Московская область · Городской округ Электросталь · Электросталь · Аренда · Коммерческая недвижимость · Склад

**Склад, 1460 м²**

Электросталь, улица Карла Маркса, 18

Горьковское шоссе, 44.60 км

В избранное

13 часов назад | Просмотры: 424

Предложения рядом

Машиностроитель

Спортивная ул.

Электросталь

**486 180 ₽ в месяц**

+7 495 784-89-62

АЛЕКС  
Алексей Сергеевич  
агентство

**10%**  
ДО  
ТОМИЛИНО  
КВАРТИРЫ ПРАГМАТИК  
от 2 млн

Пуск | Электросталь | Снять склад Элект... | АРЕНДА ПРОИЗВ...

<https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905765345/>



Помещение может быть использовано как производственное.

1460 м<sup>2</sup>  
общая


1 этаж

**Описание от арендодателя**

Лот №228442 Предложение от Собственника! Сдается отдельно стоящее здание под: склад, производство, магазин. Площадь: 1460 м<sup>2</sup> (3 этажа+подвал). Каждый этаж по 365 м<sup>2</sup>. Витринные окна. Возможна поэтажная аренда. Телефония и интернет. Круглосуточная охрана.

Стоимость аренды: 4000 руб/м<sup>2</sup>/год (486667 руб в месяц) включая НДС. В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка. Алексей Сергеевич, доб. 226, ЛОТ №228442

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:


+7 495 784-89-62  Ал...

**НДС включен, без предоплаты, комиссия 0%, обеспечительный платеж 100%**

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 18 декабря 2017

Отделка	обычный ремонт
Пропускная система	есть

486 180 ₽ в месяц

+7 495 784-89-62 

Алексей Сергеевич  
агентство

**ТОМИЛИНО  
КВАРТИРЫ ПРАГМАТИК  
ОТ 2 МЛН**

до -10%

**БИЗНЕС-КЛАСС**  
ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ СОБСТВЕННАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

**СТАРТ ПРОДАЖ!**  
• ВИДЫ НА СИТИ И МОСКВУ

**BIG TIME**

https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905765345/

продажа коммерческой не...

Снять коммерческую не...

Снять производственное по...

https://realty.yandex.ru/offer/8660284132903229109/

Производственное помещение, 170 м²

Электросталь, Рабочая улица, 31

Горьковское шоссе, 45.00 км

В избранное

13 часов назад

Просмотры: 79

ЕЩЕ 2 ФОТО

Дружба

Предложения рядом

Машиностроитель

Спортивная ул.

Электросталь

Укажите адрес для расчёта

Маршрут

34 850 Р в месяц

ЭЭ включена

+7 495 784-89-62

АПЕКС

Сергей Борисович

агентство

ТОМИЛИНО

КВАРТИРЫ ПРАГМАТИК

Помещение может быть использовано как склад.

170 м²

общая

1 этаж

Описание от арендодателя

Лот №250894 Предложение от Собственника! Сдаются производственно-складские цеха на территории завода. 170.7 и 316 кв. Потолки-8 метров. Кран-балки по 3 тонны. Пол-промышленная плитка. Ворота большие под еврофуру. Мощности до 100 кВт. Оборудование вывозится. Круглосуточный режим работы. Прямая аренда. 7 минут пешком от жд станции

Стоимость аренды: 2458 руб/м2/год НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: затраты на электричество, эксплуатационные расходы. В цену не включено: коммунальные расходы, уборка. Сергей Борисович, доб. 220. ЛОТ №250894

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 495 784-89-62

АПЕКС

Сергей Борисович

агентство

НДС включен, без предоплаты, комиссия 0%, обеспечительный платеж 100%

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 30 ноября

Отделка

Пропускная система

Доступ на объект 24/7

обычный ремонт

есть

есть

34 850 Р в месяц

ЭЭ включена

+7 495 784-89-62

АПЕКС

Сергей Борисович

агентство

ТОМИЛИНО

КВАРТИРЫ ПРАГМАТИК

продажа коммерческой недви... X | Снять коммерческую недви... X | Снять производственное по... X

https://realty.yandex.ru/offer/8660284132903229109/

**НДС включен, без предоплаты, комиссия 0%, обеспечительный платеж 100%**

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 30 ноября

Отделка	обычный ремонт
Пропускная система	есть
Доступ на объект 24/7	есть
Заведение питания в здании	есть
Вход	общий
Выделенной электрической мощности	100 кВт
Подъезд для грузового транспорта	есть

**34 850 Р в месяц**

ЭЭ включена

+7 495 784-89-62

Сергей Борисович  
агентство

**СЧАСТЬЕ**  
ДОМА В МОСКВЕ  
**25 ПРОЕКТОВ**  
В СТОЛИЦЕ  
ЛИДЕР ИНВЕСТ дистрибуция АО «Лидер Инвест»  
Информация о застройщике и проектах

**10%**  
до  
**ТОМИЛИНО**  
КВАРТИРЫ ПРАГМАТИК  
**от 2 млн**

Пуск | Электросталь | Снять производст... | АРЕНДА ПРОИЗВ...

13:11  
20.12.2018

<https://realty.yandex.ru/offer/8660284132903229109/>

продажа коммерческой недви...

Снять коммерческую недви...

Снять производственное по...

https://realty.yandex.ru/offer/8660284132927896211/

Москва и МО » Московская область » Городской округ Электросталь » Электросталь » Аренда » Коммерческая недвижимость » Производственное помещение





## Производственное помещение, 500 м²

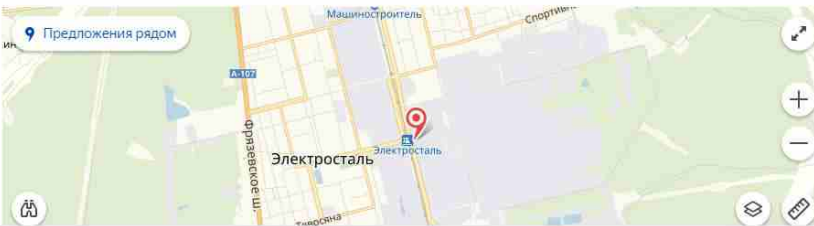
Электросталь, улица Карла Маркса, 1

Горьковское шоссе, 45.70 км

В избранное


13 часов назад    Просмотры: 647






127 000 Р в месяц

+7 495 784-89-62

 Сергей Борисович  
агентство

РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА

 MR Group  
Real Estate Development

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ  
VORONIEV-DOM.RU ЗАСТРОЙЩИК: ООО  
"УСТ-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"  
\*АКЦИЯ ДЕЙСТВУЕТ С 01.12.18-31.12.18

Помещение может быть использовано как склад.

500 м²  
общая

1 этаж

### Описание от арендодателя


Лот №199845 Предложение от Собственника! Сдается производственно-складское отопляемое помещение в г.Электросталь. 500 кв на 1 уровне. Пол-крашенный бетон Потолки-6 метров. 2 ворот с пандусом. Возможно производство. Имеются офисные помещения

Мощности до 600 кВт. 10 минут пешком от жд станции

Стоимость аренды: 3051 руб/м2/год (127125 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка, Сергей Борисович, доб. 220, ЛОТ №199845

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 495 784-89-62

 Се...

агентство

**НДС включен, без предоплаты, комиссия 0%, обеспечительный платеж 100%, прямая аренда**


Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 18 апреля


Отделка

обычный ремонт

127 000 Р в месяц

+7 495 784-89-62

 Сергей Борисович  
агентство



Пуск

Электросталь

Снять производст...


АРЕНДА ПРОИЗВ...

АРЕНДА АДМИНИ...

13:14  
20.12.2018

продажа коммерческой не... X Снять коммерческую не... X Снять производственное по... X


https://realty.yandex.ru/offer/8660284132927896211/


+7 495 784-89-62  АЛЕКС агентство


**НДС включен, без предоплаты, комиссия 0%, обеспечительный платеж 100%, прямая аренда**


Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 18 апреля


Отделка	обычный ремонт
Доступ на объект 24/7	есть
Охраняемая парковка	есть
Тип окон	маленькие
Вход	отдельный
Выделенной электрической мощности	600 кВт
Пандус	есть


**127 000 Р в месяц** 

+7 495 784-89-62 

 Сергей Борисович  
агентство





Пуск | Электросталь | Снять производст... | АРЕНДА ПРОИЗВ... | АРЕНДА АДМИНИ... |  РУС 13:15 20.12.2018

<https://realty.yandex.ru/offer/8660284132927896211/>




680 м<sup>2</sup>  
общая

1 этаж

Описание от арендодателя

Лот №222182 Предложение от Собственника! Сдается отапливаемое производственно-складское помещение в центре г.Электросталь. 680 кв. Потолки-6 метров. Пол-бетон. Имеется пандус, к складу подходит жд ветка. 5 минут пешком до жд станции. Круглосуточный режим работы

Стоимость аренды: 2119 руб/м2/год (120077 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка, Сергей Борисович, доб. 220, ЛОТ №222182


Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:  
+7 495 784-89-62  Се...


НДС включен, без предоплаты, комиссия 0%, обеспечительный платеж 100%

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 31 января

Отделка	обычный ремонт
Пропускная система	есть
Доступ на объект 24/7	есть
Охраняемая парковка	есть

120 360 ₽ в месяц

+7 495 784-89-62 

 Сергей Борисович  
агентство

10%

до

ТОМИЛИНО  
КВАРТИРЫ ПРАГМАТИК  
от 2 млн

продажа коммерческой недви... X Снять коммерческую недви... X Снять склад Электросталь, у... X

https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905946850/

**НДС включен, без предоплаты, комиссия 0%, обеспечительный платеж 100%**

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 31 января

Отделка	обычный ремонт
Пропускная система	есть
Доступ на объект 24/7	есть
Охраняемая парковка	есть
Вход	отдельный
Выделенной электрической мощности	200 кВт
Рядом ветка ж/д	есть
Пандус	есть

**120 360 ₽ в месяц**

+7 495 784-89-62

**АЛЕКС** Сергей Борисович  
агентство

Пуск Электросталь Снять склад Электр... АРЕНДА ПРОИЗВ... АРЕНДА АДМИНИ...

13:17 20.12.2018

<https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905946850/>

продажа коммерческой недви...

Снять коммерческую недви...

Снять склад Электросталь...

https://realty.yandex.ru/offer/8660284132936334687/




Москва и МО · Московская область · Городской округ Электросталь · Электросталь · Аренда · Коммерческая недвижимость · Склад

## Склад, 1300 м²

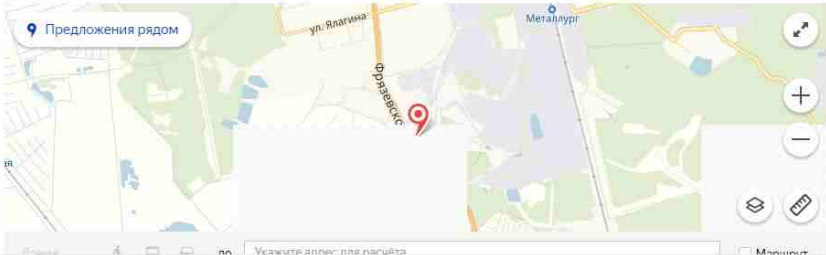
Электросталь, Фрязовское ш. д. 3  
Горьковское шоссе, 46.00 км

В избранное

13 часов назад · Просмотры: 344



Предложения рядом



Помещение может быть использовано как **производственное**.

1300 м²  
общая


1 этаж

### Описание от арендодателя

Лот №105068 Предложение от Собственника! Сдаются складские помещения разных площадей. 1300 м2, отдельно стоящее здание, полы-антипыль, отопливаемое, высота потолка 7,5 м... двое погрузо-разгрузочных ворот, в арендную ставку включено все кроме эл-ва. Охраняемая и огороженная территория.  
370 м2 - складское помещение, пол-бетон, высота потолка 7 м, 870 м2 - 2-й этаж, складское помещение, пол-бетон, установлены стеллажи, высота потолка 3,5 м. Наличие офисных помещений (отдельно стоящее здание 630 м2). Торг уместен. Стоимость аренды: 3390 руб/м2/год (367250 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. Дмитрий Евгеньевич, доб. 172, ЛОТ №105068

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 495 776-71-57

 Дмита...

**Без предоплаты, комиссия 0%, без обеспечительного платежа**


Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 18 апреля

Вход

общий

367 900 Р в месяц

+7 495 776-71-57

 Дмитрий Евгеньевич  
агентство

Ожидание realty.yandex.ru...

Пуск

Электросталь

Снять склад Элект...

АРЕНДА ПРОИЗВ...


АРЕНДА АДМИНИ...

13:18  
20.12.2018



продажа коммерческой недви... Снять коммерческую недви... Снять склад Электросталь...  
https://realty.yandex.ru/offer/8660284132936334687/  
Стоимость аренды: 3390 руб/м2/год (367250 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. Дмитрий Евгеньевич, доб. 172, ЛОТ №105068

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 495 776-71-57  Дмит...


агентство

**Без предоплаты, комиссия 0%, без обеспечительного платежа**

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 18 апреля

Вход  общий

Офис на складе  есть

 ЦВЕТ32  
ДОМ НА ЦВЕТНОМ  
ВИДОВЫЕ АПАРТАМЕНТЫ  
НА ЦВЕТНОМ БУЛЬВАРЕ  
HUTTON MR Хаттон Девелопмент  
Проектная декларация на сайте

Ожидание realty.yandex.ru...

Пуск Электросталь Снять склад Электр... АРЕНДА ПРОИЗВ... АРЕНДА АДМИНИ...

13:19 20.12.2018

<https://realty.yandex.ru/offer/8660284132936334687/>

Пуск

Электросталь

Снять производст...

АРЕНДА ПРОИЗВ...

АРЕНДА АДМИНИ...

продажа коммерческой нед... | Снять коммерческую недви... | Снять производственное по... | +

https://realty.yandex.ru/offer/6300435054770640527/

Греми... | | до | Укажите адрес для расчёта | ☐ Маршрут

1000 м²  
общая

4 комнаты

1 этаж  
из 2 в здании

300 000 Р в месяц

1 этаж из 2

+7 916 703-95-21  
+7 495 233-65-86

Дмитрий.  
агентство

Описание от арендодателя

Лот: 83903879. ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Предлагаются в аренду теплые производственные помещения. Здание в 2-а эт. Общая площадь 2-го эт. 400 кв.м., и 600 кв.м. Потолки 6.6 м. Полы бетон. Нагрузка на пол 1.5 т. 2-а лифта по 3-и т. 2-а пандуса с обеих сторон склада, и по 2-е ворот на каждой стороне. Эл-во 500 кВт. Территория огорожена. Охрана. Парковка. Аренда прямая. Цена с НДС. Коммуналка входит.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 916 703-95-21 Дмитрий.  
агентство

+7 495 233-65-86

Без предоплаты, комиссия 0%, без обеспечительного платежа, прямая аренда

Объявление обновлено 7 часов назад, размещено 18 декабря 2017

Класс бизнес-центра

В

Пропускная система

ёсть

Мебель

нет

Высота потолков

6,6 м

Количество телефонных линий

0

ЭКО2.0  
ВИДНОЕ  
жизнь и природа

Пуск

Электросталь

Снять производст...

АРЕНДА ПРОИЗВ...

АРЕНДА АДМИНИ...

13:20  
20.12.2018

100 %

продажа коммерческой не... X Снять коммерческую недви... X Снять производственное по... X

https://realty.yandex.ru/offer/6300435054770640527/

эт. Общая площадь 2-го эт. 400 кв.м., и 600 кв.м. 1 потолки 6,6 м. 1 юлы бетон. Нагрузка на пол 1,5 т. 2-а лифта по 3-и т. 2-а пандуса с обеих сторон склада. и по 2-е ворот на каждой стороне. Эл-во 500 кВт. Территория огорожена. Охрана. Парковка. Аренда прямая. Цена с НДС. Коммуналка входит.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 916 703-95-21  
+7 495 233-65-86

Дмитрий.  
агентство

**Без предоплаты, комиссия 0%, без обеспечительного платежа, прямая аренда**

Объявление обновлено 7 часов назад, размещено 18 декабря 2017

Класс бизнес-центра	В
Пропускная система	есть
Мебель	нет
Высота потолков	6,6 м
Количество телефонных линий	0
Возможность добавить телефонные линии	нет

**от 5 МЛН РУБ. БИЗНЕС-КЛАСС**

ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ СОБСТВЕННАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

300 000 Р в месяц

1 этаж из 2

+7 916 703-95-21  
+7 495 233-65-86

Дмитрий.  
агентство

Застройщик ООО  
"КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ".  
Проектная декларация на  
сайте: <http://ecovidnoe2.ru>  
\*Акция действует  
с 01.12.18-31.12.18

Пуск Электросталь Снять производ... АРЕНДА ПРОИЗВ... АРЕНДА АДМИНИ...

13:21  
20.12.2018

<https://realty.yandex.ru/offer/6300435054770640527/>

продажа коммерческой недви... X | Снять коммерческую недви... X | Снять склад Электросталь, К... X

https://realty.yandex.ru/offer/6221906818431909114/

## Склад, 250 м²

Электросталь, Красная улица, 1А  
Горьковское шоссе, 40.80 км

8 избранное

4 часа назад | Просмотров: 63

55 000 ₽ в месяц

1 этаж из 1

+7 916 143-82-88

Агентство Регионального Развития

Описание от арендодателя

Основные характеристики и преимущества помещения:

- отдельно стоящие здания;
- отдельный вход;
- хорошее состояние;
- своя парковка;
- удобный подъезд;
- круглосуточная охрана;
- возможность ЖД подъезда;
- погрузо-разгрузочные возможности.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 916 143-82-88

Агентство Регионального Развития

Предоплата 100%, без комиссии, обеспечительный платеж 100%, прямая аренда

Объявление обновлено 4 часа назад, размещено 22 ноября

НОВОГОДНИЕ 10 ОГНИ ПРЕСТИЖНЫЕ РАМЕНКИ

DEVELOPER ПРОЕКТА  
MR Group  
Real Estate Development

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ  
VORONOV-DOM.RU ЗАСТРОЙЩИК: ООО  
"УСТ-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"  
"АКЦИЯ ДЕЙСТВУЕТ С 01.12.18-31.12.18"

https://realty.yandex.ru/offer/6221906818431909114/

продажа коммерческой не... X Снять коммерческую не... X Снять производственное по... X

https://realty.yandex.ru/offer/7568687466280045196/

Производственное помещение

## Производственное помещение, 300 м<sup>2</sup>

Электросталь, ул. Пионерская  
Горьковское шоссе, 44.70 км

В избранное

16 декабря Просмотры: 24

75 000 ₽ в месяц

+7 916 667-26-71

Юманова Ксения Николаевна  
агентство

СТАРТ ПРОДАЖ  
ДОМ  
НА ТИШИНКЕ

Предложения рядом

Электросталь

Укажите адрес для подсчёта

300 м<sup>2</sup>  
общая

### Описание от арендодателя

Сдам в аренду производственное помещение в г. Электросталь площадью 100 кв.м и 200 кв.м. под офис или общежитие. Всё расположено на огороженном участке площадью 3589 кв.м. Выделенная мощность 95квт., по договору оформлены водоснабжение, канализация, интернет. Имеется автономная котельная. Заявка № 1405.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:  
+7 916 667-26-71 Юманова Ксения Николаевна  
агентство

**Без предоплаты, без комиссии, без обеспечительного платежа**

Объявление обновлено 16 декабря, размещено 25 сентября 2012

### Район

Карты продажи, аренды и прогноза окупаемости для всего города.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:  
+7 916 667-26-71 Юманова Ксения Николаевна  
агентство

13:43  
20.12.2018

<https://realty.yandex.ru/offer/7568687466280045196/>

Приложение 4. Копии документов оценщика.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004534-1

« 13 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Гордеевой Наталье Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 13 » марта 20 18 г. № 53

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » марта 20 21 г.

АО «Оризон», Москва, 2017 г., «В». Лицензия № 06-05-06/003 ФНЧ РПЗ. ТЭ № 1171. Тел.: (495) 796-47-42, www.oriizon.ru



АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

**Выписка № 00054/52 от «12» августа 2015 года  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемой  
организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по  
заявлению

Гордеевой Наталье Викторовне

о том, что Гордеева Наталья Викторовна  
является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
«Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (Ассоциация СРО  
«НКСО»)

и включен в реестр оценщиков 11 февраля 2008 года  
за регистрационным № 01342

Региональный представитель  
Ассоциации СРО «НКСО» на  
территории Нижегородской области,  
действующий от имени Ассоциации  
СРО «НКСО» на основании  
Доверенности № 003/5-РП от  
27.06.2015 г.



А. Ю. Рензин

Международная общественная организация «Ассоциация строительных высших учебных заведений»

Учебно-методическое объединение высших учебных заведений Российской Федерации по образованию в области строительства

ННГАСУ

Удостоверение является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2241

ННГАСУ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДОСТОВЕРЕНИЕ  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ  
№ 001568  
Гордеева  
Наталья Викторовна  
(фамилия, имя, отчество)  
прошел(а) обучение по программе:  
«Оценочная деятельность»

(наименование программы повышения квалификации)  
в период с 01 апреля 2015 года по 24 апреля 2015 года

Объем программы, в академических часах 104

Ректор (директор)  
Секретарь

Город Нижний Новгород 2015 год

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1203

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПШ № 582109

Настоящий диплом выдан Гордеевой Наталье Викторовне  
в том, что она с 22.02.2000 г. по 05.11.2003 г.  
прошла(а) профессиональную переподготовку в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров (МИПК ННГАСУ) по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  
Государственная аттестационная комиссия решением от 25.12.2003 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Гордеевой Натальи Викторовны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Город Нижний Новгород 2003



  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Гордеевой  
Наталье Викторовне  
в том, что она(а) с 01 апреля 2014 г. по 18 июня 2014 г.  
повышала(а) свою квалификацию в (на) ФГОУ ВПО Нижегородский  
государственный университет им. Г.И. Удовалова  
по программе «Основная деятельность»  
(наименование программы, дисциплины, профессионального образования)

в объеме 104 часов  
(количество часов)

За время обучения сда(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	84	зачтено
Выборочные по выбору	36	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

Прошла(а) стажировку и (или) нет  
(наименование программы)

выполнила(а) задания по нет  
(наименование темы)

Метод (инструктор) А.А. Лапин  
Секретарь А.А. Лапин

Город Н. Новгород год 2014

(подпись)

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 334

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

**СЕРТИФИКАТ**

**Гордеева Наталья Викторовна**

прошла повышение квалификации по теме:  
«Практика оценки недвижимости» (8 часов)  
22 апреля 2014 года

Рег. № IV – ОН 000 543

ректор ННГАСУ  А.А. Лапин

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

## С Е Р Т И Ф И К А Т

*Гордеева Наталья Викторовна*

прошла повышение квалификации по теме:  
«Оспаривание кадастровой стоимости» (8 часов)  
28 мая 2015 года

Пер. № V – ОН 000 566

ректор ННГАСУ





## ДОГОВОР (ПОЛИС)

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

№ 433-542-087509/18

«14» декабря 2018 г.

г. Нижний Новгород

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Гордеева Наталья Викторовна  
Паспортные данные: 22 16, 661206, Отделом УФМС России по Нижегородской области в Советском районе гор. Нижнего Новгорода, 27.01.2017г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» января 2019 года по «10» января 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000,00 (Один миллион) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 2 000,00 (Две тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 11.01.2019г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Гордеева Наталья Викторовна  
От Страхователя:
- СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика:   
Белогубова Л.А.  
Главный специалист отдела страхования имущества  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области  
На основании Доверенности №18 от 07.12.2018 г.





**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*  
**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-542-082508/17**

«27» декабря 2017 г.

г. Нижний Новгород

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Гордеева Наталья Викторовна  
Паспортные данные: 22 16, 661206, Отделом УФМС России по Нижегородской области в Советском районе гор. Нижнего Новгорода, 27.01.2017 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» января 2018 года по «10» января 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000,00 (Один миллион) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 000,00 (Две тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **11.01.2018г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Гордеева Наталья Викторовна  
От Страхователя: \_\_\_\_\_  
Гордеева Н. В.

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
Белогубова Л.А.  
Главный специалист отдела страхования имущества  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области  
На основании Доверенности №11 от 27.02.2017 г.



**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-542-063667/17**

**«09» октября 2017 г.**

**г. Нижний Новгород, Россия**

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Лига-Эксперт НН»**  
Россия, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, д. 28, оф. 21  
ИНН 5261069461
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«10» октября 2017 года по «09» октября 2018 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **9 060,00 (Девять тысяч шестьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«10» октября 2017 года**.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«10» октября 2014 года**.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

Страхователь



1

Страховщик





результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

#### 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

#### 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

#### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

#### 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

#### 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

#### 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «Лига-Эксперт НН»

От Страхователя:  
Гордеева Н.В.  
Генеральный директор



Страхователь

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Белогубова Л.А.  
Главный специалист отдела страхования имущества  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области  
На основании Доверенности №11, от 27.02.2017 г.



Страховщик

## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**№ 433-542-066064/18**

«28» сентября 2018 г.

г. Нижний Новгород

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Лига-Эксперт НН»  
Россия, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, д. 28, оф. 21  
ИНН 5261069461
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «10» октября 2018 года по «09» октября 2019 года, обе даты включительно, при условии  
оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по  
наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение  
Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного  
законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА,  
ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому  
страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000  
000 (Пять миллионов) рублей**.  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на  
защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто  
тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **9 060 (Девять тысяч шестьдесят) рублей** за  
период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в  
соответствии с выставленным счетом в срок по «10» октября 2018 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата  
уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-  
либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные  
претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных  
Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10»  
октября 2014 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования  
ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия  
Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в  
настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его  
неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил  
эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации  
имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по  
обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим  
лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за  
нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем  
(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению  
оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных  
нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности,  
стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской  
Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со  
Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных  
органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

Страхователь

Страховщик



результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**ООО «Лига-Эксперт НН»**

От Страхователя:  
Гордеева Н.В.  
Генеральный директор



**СТРАХОВЩИК:**  
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:  
Белогубова Л.А.  
Главный специалист отдела страхования имущества  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области  
На основании Доверенности №09 от 09.01.2018 г.

