

# О Т Ч Ё Т

**№Н-0336-2019**

**об оценке рыночной стоимости объектов:**

1. Станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 2 229 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 40:26:000358:150;
2. Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей) площадью 2795 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:31, расположенные по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161;
3. Одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б) общей площадью 620,0 кв.м с антресолью общей площадью 100,6 кв.м, назначение: нежилое здание, площадь: 720,6 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 40:26:000270:1088;
4. Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, кадастровый номер: 40:26:000358:113;
5. Доля площадью 5683,2 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмиэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочно -кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б)) площадью 38993 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:9, расположенные по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163.

Дата проведения оценки:

27.03.2019г.

Дата составления отчета:

02.04.2019г.

Заказчик:

ООО «Дженсер Ясенево»

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	5
4	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
4.1	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ.....	6
4.2	ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ .....	6
4.3	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	7
4.4	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	9
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
7	АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ .....	21
7.1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ .....	21
7.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....	22
7.2.1	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....	22
7.2.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ- ФЕВРАЛЕ 2019 Г.....	23
7.3	ОБЗОР РЫНКА АВТОСАЛОНОВ .....	24
7.3.1	СОСТОЯНИЕ ОТРАСЛИ В ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА .....	24
7.3.2	РЫНОК АВТОСАЛОНОВ В Г. КАЛУГЕ.....	27
7.4	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ КАЛУГИ .....	29
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	32
8.1	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	32
8.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	34
9.1	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	35
9.1.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ И ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	37
9.2	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	44
9.2.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА.....	45
9.3	ОЦЕНКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	54
9.4	ОЦЕНКА СТОЯНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	71
9.5	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	77
10	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....	81
11	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	82
11.1	ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	82
11.2	АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	89
11.3	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	104
11.4	ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ .....	105
11.5	ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ.....	111

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Таблица 1 Основные факты и выводы**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 2 229 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 40:26:000358:150; 2. Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей) площадью 2795 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:31, расположенные по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161; 3. Одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б) общей площадью 620,0 кв.м с антресолью общей площадью 100,6 кв.м, назначение: нежилое здание, площадь: 720,6 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 40:26:000270:1088; 4. Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, кадастровый номер: 40:26:000358:113; 5. Доля площадью 5683,2 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмиэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочно -кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б)) площадью 38993 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:9, расположенные по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163.		
	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №Н-0336-2019 на оказание услуг по оценке от 26.03.2019 г.	
Цель оценки	В соответствии с заданием на оценку целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в рамках конкурсного производства.		
Вид определяемой стоимости	Рыночная.		
Дата оценки	27.03.2019г.		
Дата обследования объекта оценки	Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки.		
Дата определения стоимости объекта оценки	27.03.2019г.		
Дата составления письменного «Отчета об оценке»	02.04.2019г.		
Срок проведения оценки	С 26.03.2019г. по 02.04.2019г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:			
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	2 600 900 руб.*	73 206 100 руб.	62 465 100 руб.
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС (20%)</b>	<b>68 134 200 (Шестьдесят восемь миллионов сто тридцать четыре тысячи двести) руб.</b>		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отсутствуют.		

\*Примечание к таблице: Для определения стоимости оцениваемого единого комплекса (станции техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком) затратный подход не применялся. Затратный подход применялся только для определения стоимости стоянки для выделения ее из общей стоимости комплекса.

Распределение рыночной стоимости оцениваемого имущества приведено далее в таблице.

**Таблица 2 Рыночная стоимость объектов оценки**

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 2 229 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 40:26:000358:150	42 778 000	7 129 666,67	35 648 333,33

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
2	Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей) площадью 2795 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:31	3 269 300	544 883,33	2 724 416,67
3	Одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б) общей площадью 620,0 кв.м с антресолью общей площадью 100,6 кв.м, назначение: нежилое здание, площадь: 720,6 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 40:26:000270:1088	13 829 500	2 304 916,67	11 524 583,33
4	Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, кадастровый номер: 40:26:000358:113	2 600 900	433 483,33	2 167 416,67
5	Доля площадью 5683,2 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмиэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочно-кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б)) площадью 38993 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:9	5 656 500	942 750,00	4 713 750,00
<b>Итого:</b>		<b>68 134 200</b>	<b>11 355 700,00</b>	<b>56 778 500,00</b>

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку. Задание на оценку представлено в Приложении 1 к Договору №Н-0336-2019 на оказание услуг по оценке от 26.03.2019 г. Содержание задания на оценку приведено в таблице.

**Таблица 3 Задание на оценку**

№	Наименование	Информация
1. Объект оценки		
1.1.	Наименование/состав	<p>1. Станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 2 229 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 40:26:000358:150;</p> <p>2. Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей) площадью 2795 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:31, расположенные по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161;</p> <p>3. Одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б) общей площадью 620,0 кв.м с антресолью общей площадью 100,6 кв.м, назначение: нежилое здание, площадь: 720,6 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 40:26:000270:1088;</p> <p>4. Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, кадастровый номер: 40:26:000358:113;</p> <p>5. Доля площадью 5683,2 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмиэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочно-кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б)) площадью 38993 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:9,</p>

№	Наименование	Информация
		расположенные по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163.
1.2.	Текущее использование	Станция техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком.
1.3.	Балансовая стоимость	Не предоставлена.
2. Имущественные права на Объект оценки		
2.1.	Вид права	Право собственности на здания и сооружение. Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 40:26:000358:31. Доля в праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 40:26:000358:9.
2.2.	Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево» (ООО «Дженсер Ясенево»). ИНН 7729424995. КПП 772801001. ОГРН 1037729006501, дата присвоения 13.03.2003 г. Юридический адрес: 117574, г. Москва, проспект Новоясеневский, 8, стр.1.
2.3.	Существующие ограничения (обременения) права	Здания: ипотека, запрещение сделок с имуществом. Сооружение: запрещение сделок с имуществом. Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 40:26:000358:31 и доля в праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 40:26:000358:9.: залог в силу закона, ипотека.
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации в рамках конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании.
5.	Вид стоимости	Рыночная.
6.	Дата оценки	27.03.2019г.
7.	Срок проведения оценки	С 26.03.2019г. по 02.04.2019г.
8.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленных исходных документов и информации не производилась. Представленное на оценку имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц, либо такие сведения оценщику неизвестны. При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется. <b>Срок действия договора аренды оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9 истек, в соответствии с ч. 2 ст. 621, 610 ГК РФ он приобрел статус договора аренды, заключенного на неопределенный срок.</b>

Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.:

- **здания: ипотека, запрещение сделок с имуществом;**
- **сооружение: запрещение сделок с имуществом;**
- **право аренды на земельный участок с кадастровым номером 40:26:000358:31 и доля в праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 40:26:000358:9: залог в силу закона, ипотека.**

Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях, установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. Для проведения настоящей оценки принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от прочих ограничений и обременений со стороны третьих лиц.

#### Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен далее в таблице.

**Таблица 4 Перечень документов**

№	наименование	вид	источник
1	Задание на оценку	Оригинал	Заказчик
2	Свидетельство о государственной регистрации права от 16.11.2015 г.	Копия	Заказчик
3	Договор купли-продажи №138 от 26.12.2014 г.	Копия	Заказчик
4	Акт от 26.12.2014 г. приема-передачи к договору купли-продажи №138 от «26» декабря 2014 года	Копия	Заказчик
5	Кадастровая выписка на здание от 03.11.2015 г. № 40/15-444751	Копия	Заказчик
6	Технический план здания от 09.10.2015 г.	Копия	Заказчик

№	наименование	вид	источник
7	Техническое заключение от 2015 г.	Копия	Заказчик
8	Договор аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка № 26/01/2006-008 от 09.11.2006 г.	Копия	Заказчик
9	Кадастровый паспорт земельного участка от 25.05.2011 г. № 40/11-51752	Копия	Заказчик
10	Свидетельство о государственной регистрации права от 24.07.2015 г.	Копия	Заказчик
11	Договор купли-продажи №137 от 26.12.2014 г.	Копия	Заказчик
12	Акт от 26.12.2014 г. приема-передачи к договору купли-продажи №137 от «26» декабря 2014 года	Копия	Заказчик
13	Свидетельство о государственной регистрации права от 24.07.2015 г.	Копия	Заказчик
14	Договор купли-продажи №139 от 26.12.2014 г.	Копия	Заказчик
15	Акт от 26.12.2014 г. приема-передачи к договору купли-продажи №139 от «26» декабря 2014 года	Копия	Заказчик
16	Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами недвижимости № 6737 от 27.07.2005 г.	Копия	Заказчик
17	Дополнительное соглашение № 189 от 13.09.2006 г. к договору аренды от 27.07.2005 № 6737, находящегося в государственной собственности земельного участка	Копия	Заказчик
18	Дополнительное соглашение № 234/09 от 08.07.2009 г. к договору аренды от 27.07.2005 № 6737, находящегося в государственной собственности земельного участка с дополнительным соглашением от 13.09.2006 № 189	Копия	Заказчик
19	Дополнительное соглашение № 333/11 от 18.10.2011 г. к договору аренды от 27.07.2005 № 6737, находящегося в государственной собственности земельного участка с дополнительными соглашениями от 13.09.2006 № 189, от 08.07.2009 № 234/09	Копия	Заказчик
20	Дополнительное соглашение № 106/16 от 23.03.2016 г. к Договору аренды от 27.07.2005 № 6737 находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами недвижимости с дополнительными соглашениями от 13.09.2006 № 189, от 08.07.2009 № 234/09, от 18.10.2011 № 333/11	Копия	Заказчик

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5 Сведения о Заказчике и об Исполнителе оценки

1. Сведения о Заказчике	
1.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево».
1.2 Сокращенное наименование	ООО «Дженсер Ясенево».
1.3 Реквизиты	ИНН 7729424995. КПП 772801001. ОГРН 1037729006501, дата присвоения 13.03.2003 г.
1.4 Юридический адрес	117574, г. Москва, проспект Новоясеневский, 8, стр.1.
2. Сведения об Исполнителе (оценщике, работающем на основании трудового договора)	
2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика	Сергиенко Георгий Анатольевич.
2.2 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за №1230. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №001230 от 24.01.2014 г.
2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №413687, регистрационный №748 от 17.05.2003 г. о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Институтом «Калининградская высшая школа управления». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №013189-1 от 13.06.2018 г.
2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №18670В4000250 от 24.12.2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 26.12.2018 г. по 25.12.2019 г.
2.5 Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет.
2.6 Контактная информация	Номер контактного телефона: 8-4012-777-222. Место нахождения оценщика (почтовый/фактический адрес): 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского,

	18. Адрес электронной почты: info@777222.ru.
3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)	
3.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА».
3.2 Реквизиты	ИНН 3906095790. ОГРН 1023900993786, дата присвоения ОГРН 17.10.2002 г.
3.3 Юридический/ почтовый/ фактический адрес	236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18.
3.4 Страхование ответственности юридического лица	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №19670В4000029 от 05.03.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2019 г. по 17.03.2020 г.
4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.	Требование о независимости выполнено.

Примечание к таблице: непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики, кроме указанных в вышеприведенной таблице) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

#### 4 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе приведены предпосылки настоящей работы по оценке. Описаны применяемые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки и непосредственно влияющие на рассчитываемую в дальнейшем стоимость объекта оценки.

Наличие допущений и ограничений предусмотрено договором оценки. Трактовка полученной в дальнейшем стоимости объектов оценки возможна только с учетом этих условий.

##### 4.1 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ

###### Нормативное обоснование проведения оценки

Проведение оценки имущества в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 6:

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

##### 4.2 ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ

Определение термина рыночная стоимость приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 3:

«...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:

- 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».

#### **Область применения рыночной стоимости при проведении оценки**

Применение «рыночной стоимости» при оценке объектов оценки проведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 7:

«Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других».

#### **Оцениваемые права**

Понятие права собственности определяется согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 статья 209.

«Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

Право аренды может трактоваться как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

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

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего отчета и договора на проведение оценки.

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:**

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается

обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничительными условиями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:**

- Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки и действует непредвзято и без предубеждений.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или как по официальному вызову суда.
- Отчет об оценке или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничений, приведенных в настоящем отчете.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости с частью объекта является неправомерным. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета об оценке.
- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно отличаться от указанных в Отчете.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

**Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них**

Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотоконии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки.

Права на настоящий отчет после выполнения условий договора полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с оценщиком.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- все принятые условия, допущения, и ограничения, имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете;
- выводы и заключения о проведенной оценке.

Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.

**Особые условия**

Сведения, указанные в «особых условиях», приведены в соответствии со статьей 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.

При проведении оценки проводился визуальный осмотр объекта (объектов) оценки, специальное техническое освидетельствование не проводилось, а оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки нормам и правилам, установленным действующим законодательством.

Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

#### 4.4 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых позволило достаточно надежно и обосновано определить стоимость оцениваемого имущества. Далее приводится перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

**Таблица 6 Этапы проведения оценки**

Наименование этапа	Описание этапа
Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Договор на проведение оценки должен содержать: основание заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о членстве оценщика в саморегулируемой организации.
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов. Анализ наиболее эффективного использования, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, на основе собранной информации, с учетом критериев наиболее эффективного использования (юридически правомочное использование, физическая осуществимость, финансовая целесообразность и максимальная доходность).
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выбор применяемых подходов к оценке. Выбор методов оценки и анализ их соответствия цели оценки. Обоснование выбранных подходов и методов оценки. Проведение расчетов по определению стоимости оцениваемого имущества в соответствии с выбранными подходами и методами оценки.
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Согласование полученных результатов в рамках различных подходов и определение итоговой стоимости имущества.
Составление отчета об оценке	Сведение всех ранее полученных результатов в отчете об оценке.

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «оценщик обязан... соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО) №1, №2, №3, №7, утвержденные приказами Минэкономразвития России.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).
- Методические рекомендации, утвержденные распоряжениями МИО РФ.

**Таблица 7 Перечень стандартов оценки**

№	наименование	характеристика
1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает состав объектов оценки, общие термины, вводит требования к проведению оценки, устанавливает срок действия отчета об оценке.
2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает цели оценки, виды стоимостей, области их применения.
3	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
4	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.	Стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости; развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, №2, №3.
5	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).	Стандарты предназначены для оценки стоимости имущества в Российской Федерации. Описывают все виды оценочной деятельности, требования к содержанию и изложению отчета об оценке, а также прочие сведения, необходимые для проведения оценки.
6	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).	Методические рекомендации применяются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством. Рекомендации содержат описания методов оценки и их применение при проведении оценки.
7	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).	Распоряжение регулирует порядок проведения оценки прав аренды земельных участков. Применение методов расчета арендной платы основано на данных Распоряжения Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р.

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество представляет собой:

1. Станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 2 229 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 40:26:000358:150;
2. Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей) площадью 2795 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:31, расположенные по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161;

3. Одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение 6) общей площадью 620,0 кв.м с антресолю общей площадью 100,6 кв.м, назначение: нежилое здание, площадь: 720,6 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 40:26:000270:1088;
4. Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.И), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/И, кадастровый номер: 40:26:000358:113;
5. Доля площадью 5683,2 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмизэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочно-кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение 6)) площадью 38993 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:9, расположенные по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

С целью оценки степени пригодности объекта для использования в качестве станции техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком были осмотрены помещения и конструктивные элементы зданий, земельные участки, прилегающая территория и окружение. Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки. Фотографии оцениваемого имущества приведены в разделе Приложения.

**Таблица 8 Перечень информации, использованной при проведении оценки**

№	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
2	Технические (количественные и качественные) характеристики	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
3	Бухгалтерская информация	не предоставлена
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации см. по тексту Отчета
5	Нормативные документы	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»
6	Справочная и методическая литература	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»

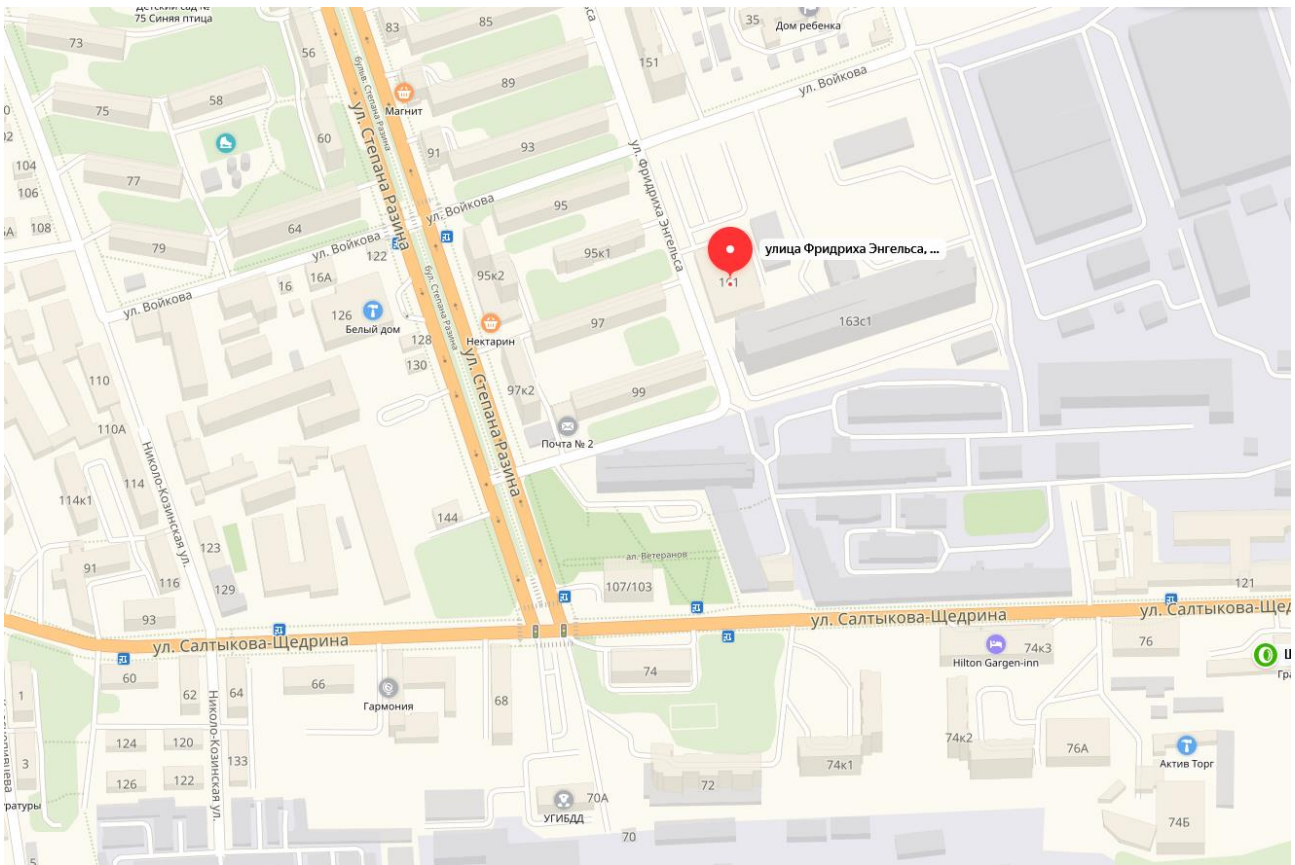
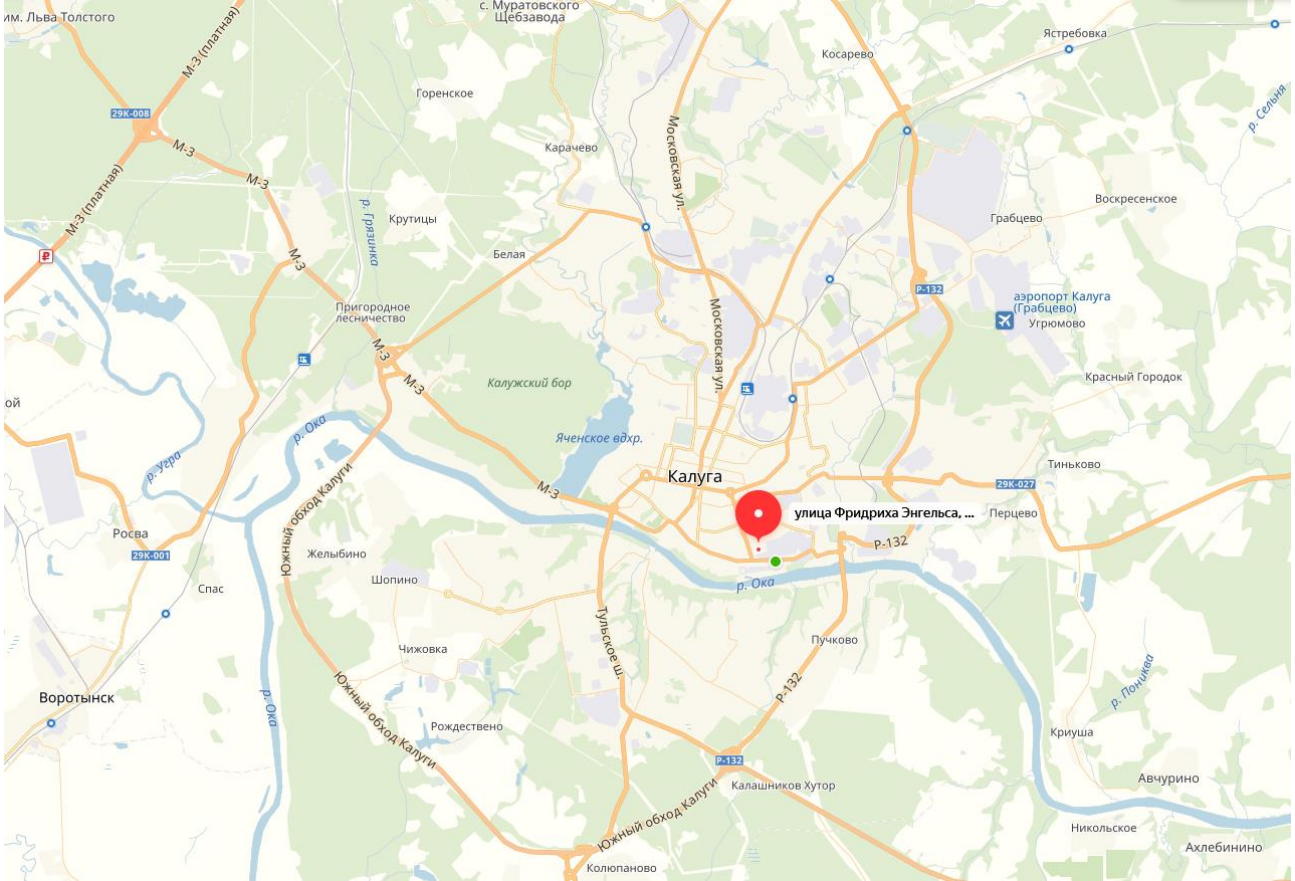
Оцениваемое имущество расположено в Ленинском округе г. Калуга на ул. Фридриха Энгельса, д. 161,163.

Транспортная доступность района расположения объекта оценки хорошая – расположен вблизи пересечения ул. Степана Разина с ул. Салтыкова-Щедрина.

В районе расположения оцениваемого имущества находятся объекты промышленного, коммерческого и социального назначения, а также жилая застройка.

На прилегающей к зданиям территории располагается парковка. Наличие организованной парковки повышает коммерческую привлекательность оцениваемого имущества.

### Карта г. Калуги с указанием местоположения объекта оценки (ЯндексКарты)



Подробное описание строительных конструкций и инженерных систем оцениваемых зданий приведено далее в табличном виде.

**Таблица 9 Описание объекта оценки**

<b>Наименование</b>	<b>Станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 2 229 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 40:26:000358:150</b>
Адрес	Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161
Собственник	ООО «Дженсер Ясенево»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, запрещение сделок с имуществом
Кадастровый номер	40:26:000358:150
Назначение	Нежилое здание
Использование	Станция техобслуживания с автосалоном
Расположение	Отдельно стоящее
<b>Технические сведения</b>	
Год постройки	1989, реконструкция – 2015
Этажность	2, в т.ч. подземная – 1
Площадь общая, кв.м.	2 229,0
Строительный объем, куб.м.	Сведения отсутствуют
<b>Конструктивные элементы</b>	
Фундаменты	Бетонные блоки
Стены	Смешанные: бетонные блоки, кирпичные, сэндвич панели
Перегородки	Гипсокартонные, кирпичные
Перекрытия	Металлические балки, железобетонные, деревянное утепленное
Крыша	Профнастил, утеплитель
Полы	Плитка, линолеум
Проемы	
оконные	Металлопластиковые, стеклопакеты
дверные	Металлопластиковые, стеклопакеты, филенчатые, металлические, электрические рулонные ворота
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, обои, плитка, побелка, подвесные потолки
<b>Инженерные коммуникации</b>	
Отопление	От центральной сети
Водопровод	От центральной сети
Канализация	От центральной сети
Электроснабжение	Имеется
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Имеется
Сведения об износе и устареваниях	Устаревания отсутствуют; объект оценки построен в 1989 году с реконструкцией в 2015 году, что не позволяет рассчитать его уровень физического износа с достаточной степенью достоверности

Экспликация и планы помещений оцениваемого здания станции техобслуживания с автосалоном представлены в приложении к отчету об оценке.

**Таблица 10 Описание объекта оценки**

<b>Наименование</b>	<b>Одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение 6) общей площадью 620,0 кв.м с антресолью общей площадью 100,6 кв.м, назначение: нежилое здание, площадь: 720,6 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 40:26:000270:1088</b>
Адрес	Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163
Собственник	ООО «Дженсер Ясенево»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, запрещение сделок с имуществом
Кадастровый номер	40:26:000270:1088
Назначение	Нежилое здание
Использование	Окрасочно-кузовной участок
Расположение	Отдельно стоящее
<b>Технические сведения</b>	
Год постройки	2005-2006
Этажность	1 и антресоль

<b>Наименование</b>	<b>Одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение 6) общей площадью 620,0 кв.м с антресолюю общей площадью 100,6 кв.м, назначение: нежилое здание, площадь: 720,6 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 40:26:000270:1088</b>	
Площадь общая, кв.м.		720,6
Строительный объем, куб.м.	Сведения отсутствуют	
<b>Конструктивные элементы</b>		
Фундаменты	Сведения отсутствуют, осмотру не доступен	
Стены	Из прочих материалов, кирпичные	
Перегородки	Сведения отсутствуют	
Перекрытия	Сведения отсутствуют	
Крыша	Сведения отсутствуют, осмотру не доступна	
Полы	Плитка	
Проемы		
оконные	Деревянные	
дверные	Простые	
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, побелка	
<b>Инженерные коммуникации</b>		
Отопление	Имеется	
Водопровод	Имеется	
Канализация	Имеется	
Электроснабжение	Имеется	
Вентиляция	Имеется	
Сведения об износе и устареваниях	Устаревания отсутствуют; полные сведения о материале конструктивных элементов объекта оценки, позволяющие рассчитать его уровень физического износа, отсутствуют	

По данным Заказчика оценки, а также анализа фотографий на дату проведения оценки оцениваемые здания находятся в состоянии, пригодном для эксплуатации, и требуют косметического ремонта.

**Таблица 11 Описание объекта оценки**

<b>Наименование</b>	<b>Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит. II), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв. № 26377/II, кадастровый номер: 40:26:000358:113</b>	
Адрес	Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163	
Собственник	ООО «Дженсер Ясенево»	
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом	
Кадастровый номер	40:26:000358:113	
Назначение	Сооружение (нежилое)	
Использование	Открытая асфальтированная автомобильная стоянка	
Литера	II	
<b>Технические сведения</b>		
Год постройки	2003	
Площадь застройки, кв.м.	4 013,2	
<b>Конструктивные элементы</b>		
Материал, конструкция	Асфальт	
Сведения об износе и устареваниях	Физический износ составляет 51,61%, устаревания отсутствуют	

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	40:26:000358:150
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.05.2011
Площадь ОКС'а:	2229
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	169737926,49
Дата внесения стоимости:	03.11.2015
Дата утверждения стоимости:	08.10.2015
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Адрес (местоположение):	Калужская область, г Калуга, ул Фридриха Энгельса, д 161
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, станция техобслуживания с автосалоном)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Смешанные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1989
(ОКС) Завершение строительства:	1989
Дата обновления информации:	24.05.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	7752
Кадастровый номер:	40:26:000358:0:251
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 40-40/001-40/001/036/2015-551/2 от 16.11.2015 (Собственность)	№ 40:26:000358:150-40/001/2017-1 от 21.09.2017 (Ипотека)
	№ 40:26:000358:150-40/001/2017-2 от 22.09.2017 (Ипотека)
	№ 40:26:000358:150-40/001/2018-3 от 23.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 40-40/001-40/001/041/2016-1/1 от 02.02.2016 (Ипотека)

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	40:26:000270:1088
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	20.01.2014
Площадь ОКС'а:	720,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5694902
Дата внесения стоимости:	02.11.2015
Дата утверждения стоимости:	08.10.2015
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Адрес (местоположение):	г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д.163
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение 6) общей площадью 620,0 кв.м с антресолью общей площадью 100,6 кв.м)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	24.05.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	40-40-01/017/2006-280
Инвентарный номер:	26377/6
Форма собственности:	Частная
▾ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 40-40/001-40/001/075/2015-505/2 от 24.07.2015 (Собственность)	№ 40-40/001-40/001/036/2016-860/1 от 07.06.2016 (Ипотека)
	№ 40:26:000270:1088-40/001/2017-2 от 22.09.2017 (Ипотека)
	№ 40:26:000270:1088-40/001/2017-1 от 21.09.2017 (Ипотека)
	№ 40:26:000270:1088-40/001/2018-3 от 23.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом)

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	40:26:000358:113
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.09.2009
Площадь ОКС'а:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	285,6
Дата внесения стоимости:	02.11.2015
Дата утверждения стоимости:	08.10.2015
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Адрес (местоположение):	Калужская область, г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163
(ОКС) Тип:	Сооружение (Нежилое, открытая асфальтированная автомобильная стоянка)
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2003
(ОКС) Завершение строительства:	2003
Дата обновления информации:	18.09.2018
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер:	40:26:000358:9:97
Инвентарный номер:	26377
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 40-40/001-40/001/075/2015-503/2 от 24.07.2015 (Собственность)	№ 40:26:000358:113-40/001/2018-1 от 23.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом)

Описание земельных участков, расположенных под оцениваемыми зданиями, приведено далее в таблицах.

**Таблица 12 Описание земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:31**

наименование	характеристики
Местоположение (адрес)	Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161
Кадастровый номер	40:26:000358:31
Площадь, кв.м.	2795,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей
Фактическое использование	По назначению
Вид права	Аренда
Срок аренды	С 06 октября 2006 года до 06 октября 2055 года
Правообладатель	ООО «Дженсер Ясенево»
Существующие ограничения (обременения) права	Залог в силу закона, ипотека
Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий	Отсутствуют
Улучшения	Станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 2 229 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 40:26:000358:150
Инженерные коммуникации	Имеются

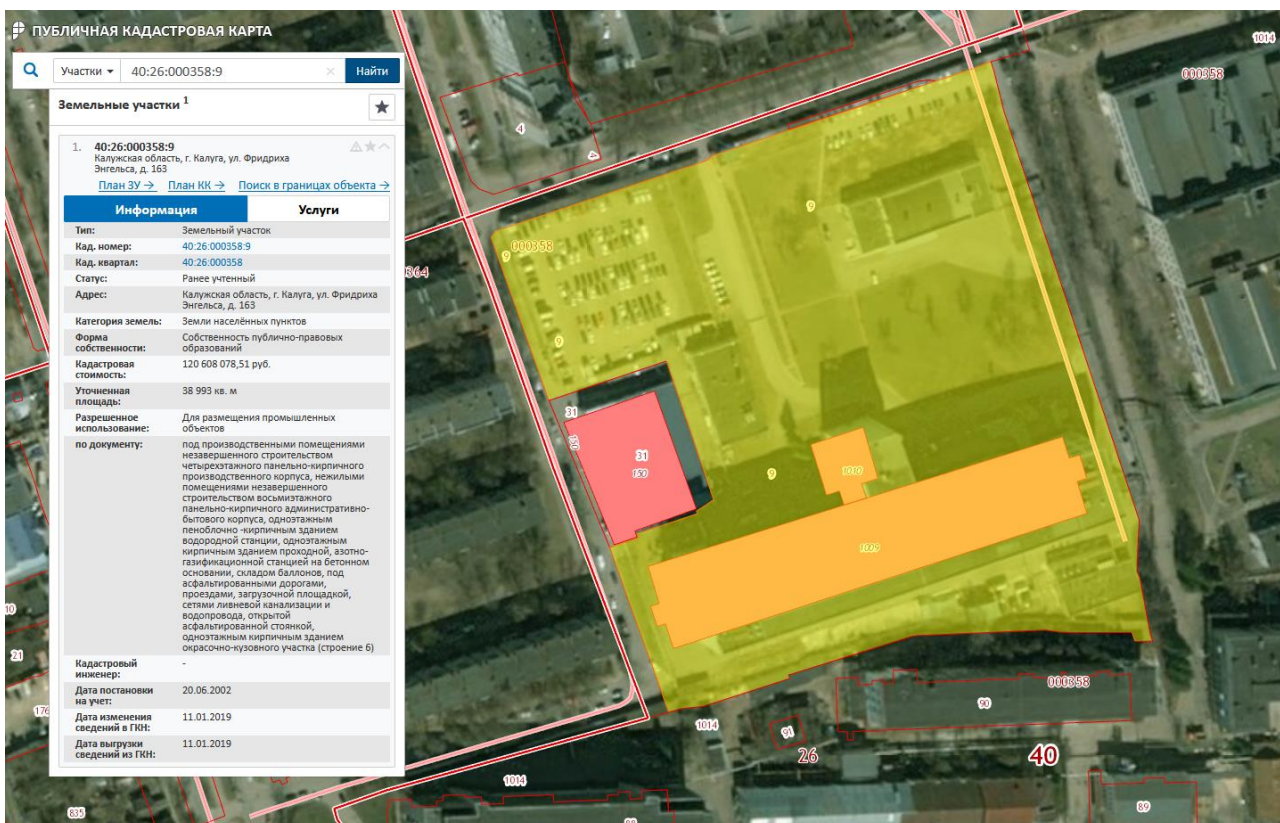
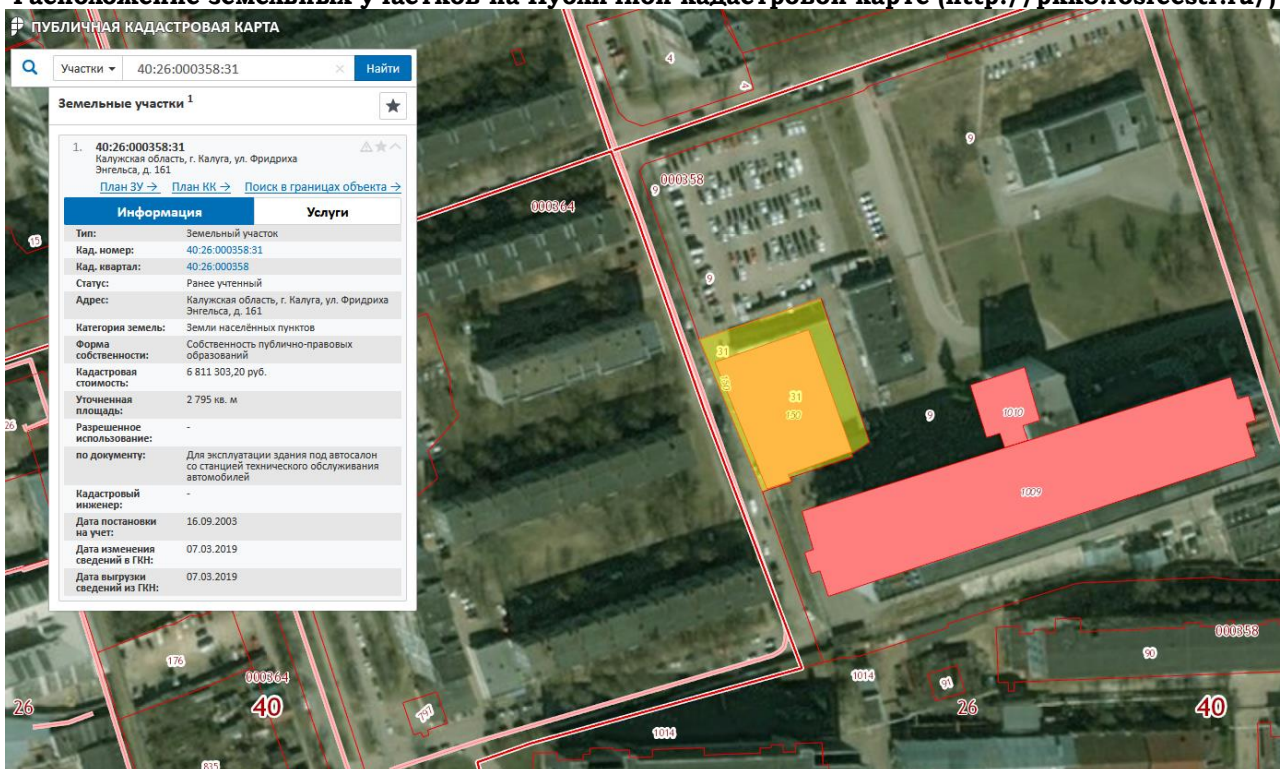
наименование	характеристики
Форма участка	Прямоугольная
Рельеф и почвы	Рельеф спокойный
Подземные воды, затопляемость	Нет данных
Опасности окружающей среды	Нет данных
Износ и устаревания	Земельный участок не подвержен износу и устареваниям, следовательно износ и устаревания участка отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	6 811 303,20

**Таблица 13 Описание земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9**

наименование	характеристики
Местоположение (адрес)	Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163
Кадастровый номер	40:26:000358:9
Площадь, кв.м.	38993,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмизэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочным -кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б)
Фактическое использование	По назначению
Вид права	Аренда
Срок аренды	Срок действия договора аренды оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9 истек, в соответствии с ч. 2 ст. 621, 610 ГК РФ он приобрел статус договора аренды, заключенного на неопределенный срок
Правообладатель	Доля в праве аренды площадью 5683,2 кв.м. принадлежит ООО «Дженсер Ясенево» Доля в праве аренды площадью 13813,3 кв.м. принадлежит Открытому акционерному обществу «Калужский завод электронных изделий» Доля в праве аренды площадью 19496,5 кв.м. принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Континентал Аутомотив Системс РУС»
Существующие ограничения (обременения) права	Залог в силу закона, ипотека
Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий	В состав земельного участка входит земельный участок площадью 2312 кв.м. для обеспечения ремонтных работ транзитных коммуникаций (газ, теплотрасса, канализация). Обременения: обеспечивать сохранность находящихся на земельном участке транзитных коммуникаций, не препятствовать доступу работников соответствующих служб для обеспечения ремонта и обслуживания транзитных коммуникаций
Улучшения	Одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б) общей площадью 620,0 кв.м с антресолю общей площадью 100,6 кв.м, назначение: нежилое здание, площадь: 720,6 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 40:26:000270:1088; Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.И), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/II, кадастровый номер: 40:26:000358:113; а также иные объекты недвижимости, которые не входят в состав оцениваемого имущества в соответствии с Задаанием на оценку
Инженерные коммуникации	Имеются
Форма участка	Многоугольная
Рельеф и почвы	Рельеф спокойный

наименование	характеристики
Подземные воды, затопляемость	Нет данных
Опасности окружающей среды	Нет данных
Износ и устаревания	Земельный участок не подвержен износу и устареваниям, следовательно износ и устаревания участка отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	120 608 078,51

### Расположение земельных участков на Публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)



## Сведения о земельных участках с портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>)

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	40:26:000358:31
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	16.09.2003
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	2795
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6811303,2
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	Калужская область, г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161
Дата обновления информации:	07.03.2019
Форма собственности:	
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
	№ 40-40/001-40/001/065/2016-394/1 от 15.04.2016 (Залог в силу закона)
	№ 40:26:000358:31-40/001/2017-1 от 21.09.2017 (Ипотека)
	№ 40:26:000358:31-40/001/2017-2 от 22.09.2017 (Ипотека)
№ 40-01/26-51/2003-76 от 22.09.2003 (Собственность)	№ 40-40/001-40/001/051/2016-149/3 от 19.02.2016 (Аренда)

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	40:26:000358:9
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	20.06.2002
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	38993
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	120608078,51
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата утверждения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Калужская область, г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163
Дата обновления информации:	11.01.2019
Форма собственности:	
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
	№ 40-40/001-40/001/036/2016-861/1 от 07.06.2016 (Залог в силу закона)
	№ 40-40-01/003/2005-440 от 08.09.2005 (Аренда)
	№ 40:26:000358:9-40/001/2017-4 от 08.12.2017 (Ипотека)
	№ 40:26:000358:9-40/001/2017-2 от 21.09.2017 (Ипотека)
	№ 40:26:000358:9-40/001/2017-3 от 22.09.2017 (Ипотека)

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании документов, перечень которых приведен в таблице «Перечень документов», а также на основании анализа фотографий.

## Выводы

Анализ местоположения объекта оценки не выявил отрицательных моментов, способных в ближайшее время снизить коммерческую привлекательность оцениваемого имущества.

В настоящий момент объект оценки представляет собой станцию техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком общей площадью 2949,6 кв.м., расположенную на земельных участках с кадастровыми номерами 40:26:000358:31 и 40:26:000358:9. На дату проведения оценки оцениваемые объекты недвижимости находятся в состоянии, пригодном для эксплуатации, и требуют косметического ремонта.

## 7 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### 7.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ

Макроэкономический анализ является важнейшей характеристикой экономики страны. Макроэкономические показатели используются в макроэкономическом анализе для определения темпов экономического роста, определения общего уровня цен (инфляции).

**Таблица 14 Основные экономические и социальные показатели развития России в январе 2019 г.**

	Январь 2019г.	В % к		Справочно	
		январю 2018г.	декабрю 2018г.	январь 2018г. в % к январю 2017г.	декабрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 <sup>1)</sup>	102,3 <sup>2)</sup>		101,6 <sup>3)</sup>	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,2	71,9	103,1	73,1
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,1	78,5	102,4	79,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	168,0	100,7	56,0	102,3	55,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	102,4	97,8	101,2	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	220,5	102,3	98,0	105,8	98,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	147,4	103,6	98,8	99,9	98,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2489,3	101,6	74,7	102,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,7	100,8	90,6	102,9	91,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	63,9 <sup>5)</sup>	103,5 <sup>6)</sup>	103,1 <sup>7)</sup>	121,5 <sup>6)</sup>	111,5 <sup>7)</sup>
в том числе:					
экспорт товаров	41,4	110,2	102,2	120,3	112,2
импорт товаров	22,5	93,2	104,8	123,5	110,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	17595,0 <sup>8)</sup>	104,3 <sup>2)</sup>		104,8 <sup>3)</sup>	
Индекс потребительских цен		105,0	101,0	102,2	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup>		109,5	96,7	105,1	100,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>9)</sup>		98,7	50,0	99,0 <sup>10)</sup>	50,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	41120 <sup>9)</sup>	105,2 <sup>9)</sup>	74,0 <sup>9)</sup>	113,4	76,5
реальная		100,2 <sup>9)</sup>	73,3 <sup>9)</sup>	111,0	76,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	93,6	99,1	91,3	101,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	94,2	105,8	86,7	100,3

1) Данные за 2018г. (первая оценка).  
2) 2018г. в % к 2017 году.  
3) 2017г. в % к 2016 году.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за декабрь 2018 года.  
6) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Данные за январь-декабрь 2018 года.  
9) Оценка.  
10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 3 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом ЕВ-2017 - 92,3%.

Источник: Федеральная служба государственной статистики

## **7.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

### **7.2.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

Калужская область — субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа.

Калужская область расположена в центре Европейской части России.

В XIV веке часть Калужских земель находилась под управлением Великого княжества Московского. С 1796 по 1929 год Калужская губерния являлась самостоятельной административно-территориальной единицей в составе Российской Империи и РСФСР.

Калужская область образована в 1944 году. Граничит с Москвой, Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

Площадь — 29 777 км<sup>2</sup>.

Население — 1 009 377 чел. (2019), плотность населения 33,90 чел./км<sup>2</sup> (2019), удельный вес городского населения: 76,21 % (2018).

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД.

#### **География**

Калужская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Территория региона находится между Среднерусской (со средними высотами в пределах региона выше 200 м и максимальной отметкой 275 м на юго-востоке области), Смоленско-Московской возвышенностями и Днепровско-Деснинской провинцией.

Большую часть области занимают равнины, поля и леса с разнообразным растительным и животным миром. Центр области расположен на Брятинско-Сухиничской возвышенности. В западной части области в пределах ледниковой равнины выделяется Спас-Деменская гряда. Южнее неё расположена возвышенная зандровая равнина, входящая в состав Брянско-Жиздринского полесья, средние высоты которого составляют до 200 м. На северо-западе области — моренная равнина с озо-камовыми образованиями.

С севера на юг Калужская область протянулась более чем на 220 км от 53°30' до 55°30' северной широты, с запада на восток — на 220 км. Площадь территории составляет 29,777 тыс. км<sup>2</sup>. Через территорию области проходят важнейшие международные автомобильные и железнодорожные магистрали: Москва — Калуга — Брянск — Киев — Львов — Варшава. Калужская область граничит с Брянской, Смоленской, Московской, Тульской, Орловской областями, городом Москва (с 1 июля 2012 года).

В области 311 муниципальных образований, в том числе 24 района, 2 городских округа, 26 городских и 259 сельских поселений. Самый большой по площади — Ульяновский район, самый маленький — Тарусский.

Города Калужской области: Калуга, Балабаново, Белоусово, Боровск, Ермолино, Жиздра, Жуков, Киров, Козельск, Кондрово, Кремёнки, Людиново, Малоярославец, Медынь, Мещовск, Мосальск, Обнинск, Сосенский, Спас-Деменск, Сухиничи, Таруса, Юхнов.

#### **Экономика**

Калужская область — один из самых экономически развитых субъектов РФ. Регион занимает лидирующие позиции в России по темпам роста промышленности, объёмам инвестиций на душу населения, темпам роста реальных доходов населения и уровню ежегодно внедряемых в производство передовых технологий. Основа роста — высокое качество управления, грамотная инвестиционная политика и профессионально выстроенная программа поддержки традиционных производств. Размещение в индустриальных парках и особой экономической зоне промышленно-производственного типа (ОЭЗ ППТ) «Калуга», налоговые льготы и поддержка институтов развития создают благоприятный режим для ведения любого бизнеса.

Свои проекты в регионе реализуют крупнейшие международные концерны: Volkswagen, Volvo, Peugeot, Citroen, Mitsubishi, GE, Samsung, Continental, Berlin-Chemie/Menarini, Novo Nordisk, STADA CIS и др. Активно развиваются предприятия, представляющие традиционные сектора экономики, — это производители турбогенераторов и газотурбинных двигателей, железнодорожной техники, строительных материалов, электроники, оптики и многого другого. Создаются новые высокотехнологичные производства, занимающиеся исследованиями и разработками в различных сферах: от ядерных технологий, авиации и космонавтики до нано-механики и очистки воды.

Калужская область входит в число лидеров по привлечению иностранных инвестиций в экономику региона. В регионе разработана эффективная стратегия инвестиционного развития, сформирован благоприятный инвестиционный климат.

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Калужская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Калужская_область)

## 7.2.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2019 Г.

Таблица 15 Основные экономические и социальные показатели

	Февраль 2019г.	Февраль 2019г. в % к		Январь-февраль 2019г.	Январь-февраль 2019г. в % к январю-февралю 2018г.	Справочно январь-февраль 2018г. в % к январю-февралю 2017г.
		февралю 2018г.	январю 2019г.			
Индекс промышленного производства	х	107,4	116,5	х	104,5	103,4 <sup>1)</sup>
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	2460,0	112,6	110,6	4594,4	113,2	112,7
Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство» млн руб.	1797,0	60,9	53,2	5139,6	95,6	72,8
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м	42,3	86,1	76,9	97,2	92,4	93,4
Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км	17,4	97,6	101,4	34,6	96,2	125,0
Оборот розничной торговли, млн руб.	16064,2	102,4	98,0	32396,0	102,4	102,2
Объем платных услуг, млн руб.	4446,9	101,2	102,5	8778,5	99,9	99,0
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек <sup>2)</sup>	524,4	98,7	99,2	х	х	х
Общая численность безработных, тыс. человек <sup>2)</sup>	19,0	93,1	97,9	х	х	х
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>3)</sup>						
номинальная, руб.	37170	107,9	99,7	37200	107,9	110,9
реальная	х	102,3	99,4	х	102,4	107,6

<sup>1)</sup> Информация сформирована в соответствии с разработанными Минэкономразвития России переходными ключами между ОКВЭД-2007 и ОКВЭД2, ОКПД и ОКПД2. Данные могут быть уточнены.  
<sup>2)</sup> Данные выборочного обследования рабочей силы (скользящая средняя за последние три месяца).  
<sup>3)</sup> Оценка.

	Февраль 2019г. в % к			Январь-февраль 2019г. в % к январю-февралю 2018г.	Справочно февраль 2018г. в % к декабрю 2017г.
	февралю 2018г.	январю 2019г.	декабрю 2018г.		
Индекс потребительских цен на товары и услуги	105,5	100,3	101,4	105,4	100,5
Индекс цен производителей промышленных товаров	110,2	101,5	102,6	108,9	99,9

	Январь 2019г. в % к		Справочно январь 2018г. в % к январю 2017г.
	январю 2018г.	декабрю 2018г.	
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>1)</sup>	117,9	71,5	90,6
<sup>1)</sup> Оценка			

Источник: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Калужской области  
[http://kalugastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/kalugastat/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://kalugastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kalugastat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

#### Объекты оценки:

- Станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 2 229 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 40:26:000358:150, по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161;
- Одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б) общей площадью 620,0 кв.м. с антресолю общей площадью 100,6 кв.м., назначение: нежилое здание, площадь: 720,6 кв.м., расположенное по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163,

представляют собой станцию техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком и могут быть отнесены к рынку автосалонов г. Калуги.

Объект оценки «Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей) площадью 2795 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:31, по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161» может быть отнесен к рынку земельных участков под придорожный сервис г. Калуги. Ввиду отсутствия на дату проведения оценки предложений по продаже земельных участков под придорожный сервис оценщик проводит анализ рынка земельных участков промышленного назначения г. Калуги (как наиболее близкого сегмента).

Объект оценки «Доля площадью 5683,2 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмизэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочным -кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б)) площадью 38993 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:9, по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163» может быть отнесен к рынку земельных участков промышленного назначения г. Калуги.

### 7.3 ОБЗОР РЫНКА АВТОСАЛОНОВ

#### 7.3.1 СОСТОЯНИЕ ОТРАСЛИ В ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА

Для многих дилеров, уцелевших после многолетнего кризиса, рост авторынка не стал спасением. В России продолжают закрываться автосалоны, причем в основном массовых брендов. Смещение спроса в бюджетный сегмент грозит снижением рентабельности бизнеса и дальнейшим сокращением дилерских сетей.

Российские дилеры не перестали закрываться, несмотря на то, что продажи новых машин растут вот уже почти на протяжении года. Напомним, в феврале 2017-го отечественный авторынок, наконец-то, оттолкнулся от дна, после чего показывает непрерывный рост, достигший в январе семилетнего максимума (+31% к январю-2017). Однако начавшееся восстановление спроса не смогло остановить волну банкротств дилерских предприятий, хотя в условиях двукратного падения продаж в предыдущие годы и без того закрылась почти каждый пятый автоцентр. Правда, в первые годы кризиса на авторынке дилерские сети продолжали расширяться, ведь строительство новых салонов начиналось еще во времена бурного роста спроса. Так, в 2014 году в нашей стране насчитывалось 4,1 тыс. дилерских центров, гласят данные ассоциации «Российские автомобильные дилеры». С тех пор их количество неуклонно снижается и на сегодняшний день достигло 3,4 тыс. предприятий. Только в прошлом году прекратили работу более сотни дилеров, которые так и не смогли оправиться от кризиса. Отчасти это объясняется тем, что после длительного спада продаж новых автомобилей они столкнулись с сокращением потока гарантийных машин.

Как считает директор по развитию компании «Рольф» Владимир Мирошников, мощности дилерских сетей в России по-прежнему остаются избыточными. На отдельных предприятиях авторитейла масштаб накопившихся проблем таков, что незначительное укрепление рынка не в состоянии вывести их из пике: они из года в год работают «в минус», накопили огромные кредитные портфели, и их уход с рынка — дело времени. Также многих игроков подкосили крупные инвестиционные проекты, запущенные в ожидании будущего стремительного роста, который откладывается. А вот сильные дилеры наращивают свою долю рынка при любой его динамике. Таким образом, консолидация рынка продолжается.

«Восстановление спроса, к сожалению, не является гарантией сохранения жизнеспособности и показателем благополучия дилерских предприятий. В первую очередь дилеры закрываются по причине снижения рентабельности бизнеса, даже несмотря на начавшееся увеличение объемов продаж. Рынок претерпевает изменения, на фоне инфляции и роста цен обостряется борьба за покупателей, чьи реальные доходы продолжают снижаться, — все это отрицательно влияет на доходы дилеров. При этом их расходы зачастую растут — на первый план выходят аренда зданий, обслуживание коммерческих займов дилеров и товарных кредитов», — рассказывает руководитель направления Audi, Porsche, BMW департамента продаж ГК «АвтоСпецЦентр» Константин Авакян.

Крупнейшая в России дилерская сеть принадлежит АВТОВАЗу — по данным РОАД, в 2017 году она насчитывала 315 автоцентров, что, впрочем, на 13 меньше по сравнению предыдущим годом. В то же время в 2017-м было открыто 17 новых салонов Lada. Как рассказали «За рулем.РФ» в пресс-службе тольяттинского производителя, сегодня компания не планирует активно наращивать количество точек, в приоритете — работа над качеством. В настоящее время АВТОВАЗ проводит ребрендинг своей дилерской сети, в процессе которого меняются не только вывеска и фасад, а, прежде всего, повышается уровень качества обслуживания клиентов.

Среди производителей иномарок больше всего дилеров имеют корейские Kia (180 ед.) и Hyundai (176 ед.), гласят данные РОАД. При этом в прошлом году их дилерские сети увеличились на 6 и 13 центров соответственно. А вот салонов, торгующих автомобилями Renault, в 2017 году, напротив, стало меньше — 150 против 170 годом ранее. Как говорят в российском офисе Renault, стратегия компании направлена на повышение эффективности работы дилерской сети, которая при этом должна сохранять эффективное географическое покрытие, достигнутое в предыдущие годы, что очень важно, учитывая большие расстояния между городами и населенными пунктами в России.

Дилерская сеть Nissan замыкает пятерку крупнейших в России, при этом число автоцентров японской марки в прошлом году также несколько сократилось — со 143 до 136. Тем не менее по количеству дилерских предприятий Nissan опережает такие бренды, как Volkswagen (127 ед.) и Toyota (110 ед.), которые имеют более высокие показатели продаж.

«Наша сеть была рассчитана на рынок в 4 млн автомобилей к 2014 году, после чего происходила ее плановая реорганизация. При этом в тех местах, где дилер закрылся, а ближайший находится на большом расстоянии, мы стараемся открыть новый центр для поддержания покрытия дилерской сети и удобства наших клиентов. Компания продолжает сохранять и усиливать свое присутствие во всех ключевых регионах», — комментирует директор по связям с общественностью Nissan в России Роман Скольский.

#### Динамика дилерских сетей Топ-10 брендов (данные РОАД)

Марка	Объем продаж, шт.	Изм., %	Кол-во дилеров	Изм., шт.	Продажи на 1 ДЦ	Изм., %
Lada	311588	17%	315	—13	989	22%
Hyundai	157858	9%	176	13	896	1%
Renault	136682	17%	150	—20	911	33%
Kia	181947	22%	180	6	1010	18%
Toyota	94238	0%	110	3	856	—3%
Volkswagen	89469	21%	127	6	704	15%
Nissan	76000	8%	136	—7	558	13%
ГАЗ	58617	5%	112	3	523	2%
Skoda	62302	12%	123	—5	506	16%
Ford	50360	18%	105	—8	479	27%

Несмотря на то, что российский авторынок растет, главным образом, за счет массовых марок, именно в этом сегменте дилеры закрываются сегодня чаще всего. Так, в 2017 году наибольшие потери понесли дилерские сети массовых иномарок — они недосчитались 61 компании, сократившись до 1795 салонов, говорится в исследовании «Автостата».

Впрочем, основной вклад в это внесла ушедшая марка Daewoo, далеко не все автоцентры которой сменили вывеску на Ravon. Помимо уже упоминавшейся Renault немало дилеров в прошлом году потеряли Mitsubishi, Citroen и SsangYong. Не лучшим образом обстоят дела и у продавцов отечественных машин — их стало 612, при этом убыло 44 автоцентра. Большая часть из них занималась реализацией автомобилей УАЗ, хотя салонов Lada и GM-АВТОВАЗ также стало меньше.

Продолжают редеть и ряды «китайцев»: после закрытия 19 дилеров осталось 505 компаний, которые предлагают машины из Поднебесной. Во многом это стало следствием прекращения продаж автомобилей Great Wall. Впрочем, теряют дилеров и лидеры китайского сегмента — Lifan и Geely. И даже выход на российский рынок новых игроков из Китая в лице Foton и Zotye не смог компенсировать эти потери.

В отличие от сегмента массовых автомобилей, который сегодня активно восстанавливается, рынок иномарок премиум-класса переживает не лучшие времена. Большинство премиальных марок показывают сегодня более низкую динамику спроса, а некоторые и вовсе снижают продажи на растущем рынке. Тем не менее этот сегмент не теряет своей привлекательности для дилеров в силу своей высокой маржинальности, даже несмотря на большой объем инвестиций и более высокие риски. Так, за прошлый год количество автосалонов по продаже премиальных иномарок увеличилось на 29 центров и достигло рекордной отметки 500. В основном это заслуга нового бренда Genesis, дилерская сеть которого насчитывает сегодня 35 центров. Вместе с тем наращивали свое присутствие на российском рынке Mercedes-Benz, Lexus и Cadillac. У Ferrari, Rolls-Royce, Lamborghini, Aston Martin и Bugatti количество автосалонов не изменилось, у других — незначительное сокращение, что в целом свидетельствует об устойчивившейся относительной стабильности в премиум-сегменте.

Как считает Константин Авакян, сокращение дилерских сетей в России отчасти стало следствием смещения спроса в бюджетный сегмент авторынка, так как это изменило структуру доходов дилеров, что могло негативно сказаться на рентабельности бизнеса. «Сейчас в структуре доходов дилерских предприятий основную часть составляет реализация дополнительных продуктов и услуг, а не доход от продаж самих автомобилей, который зачастую является отрицательным. Премиальные марки позволяют получить большой доход от дополнительных продуктов и услуг (допоборудование, финансовые услуги, услуги сервиса, продажи автомобилей с пробегом). Таким образом, совокупная рентабельность бизнеса, построенного на продажах автомобилей премиальных марок, как правило, выше», — комментирует он.

Премиальные бренды, несмотря на стагнацию, остаются привлекательными для долгосрочного сотрудничества, а в наихудшей ситуации сейчас оказались дилеры тех брендов, которые не имеют локализованного производства в России, отмечает, в свою очередь, Владимир Мирошников. По его словам, смещение спроса в сторону бюджетного сегмента обеспечили господдержка и возвращение из премиального сегмента части клиентов, которые в 2014 году воспользовались большими скидками, сейчас не могут остаться в нем из-за повышения цен и чаще всего выбирают топовые модели массовых производителей. Оба этих фактора позволили удержать рентабельность в бюджетном сегменте.

По оценкам участников отрасли, количество дилерских центров, необходимых для продажи и обслуживания автомобилей, на сегодняшний день является явно избыточным. Построенные в свое время более 4 тыс. автосалонов были рассчитаны на объемы продаж более 3,5 млн машин в год, притом что текущая емкость российского авторынка вдвое меньше. В связи с этим стоит ожидать дальнейшего сокращения дилерских сетей, которое будет продолжаться до тех пор, пока объемы рынка и мощности отрасли авторитейла не достигнут относительного равновесия.

Новые дилерские предприятия если и будут открываться, то, скорее, взамен обанкротившихся. При этом даже с учетом текущего количества автосалонов наша страна демонстрирует относительно невысокую степень охвата рынка дилерскими центрами. Согласно данным EY (Ernst & Young), в России на 1 млн жителей взрослого населения приходится около 30 дилеров, что в разы меньше по сравнению со странами Западной Европы, где данный показатель составляет 80–120 дилеров. Эта разница обусловлена, прежде всего, более низким уровнем автомобилизации в нашей стране, а также особенностями развития российского авторитейла.

«Большое количество дилеров в Европе обусловлено тем, что этот бизнес развивается уже более ста лет, и вы можете видеть как маленькие семейные предприятия с шоу-румом на 3–5 авто и сервисом на 1–2 подъемника, так и современные, площадью несколько тысяч квадратных метров. Автобизнес в нашей стране развивается всего 27 лет, и он строился по всем самым последним требованиям автопроизводителей как по зданиям, так и стандартам. Для многих автопроизводителей Россия была полигоном для отработки новых технологических решений и концепций. Также нельзя сбрасывать со счетов плотность населения и расстояния нашей страны. В связи с этим данный европейский показатель для нас не является целевым», — резюмирует Владимир Мирошников.

Источник: <https://www.zr.ru/content/articles/910708-pochemu-avtodilery-razoryayutsya-d/>

### 7.3.2 РЫНОК АВТОСАЛОНОВ В Г. КАЛУГЕ

Автосалоны представляют собой организации, предоставляющие комплекс услуг населению и/или организациям:

- продажа новых либо обмен подержанных автотранспортных средств;
- продажа запасных частей и аксессуаров;
- гарантийное и постгарантийное плановое техническое обслуживание;
- текущий и капитальный ремонт, с устранением неисправностей, либо с установкой дополнительного оборудования (тюнинг);
- автомоечные услуги;
- услуги кредитования и страхования при сотрудничестве банков и страховых компаний.

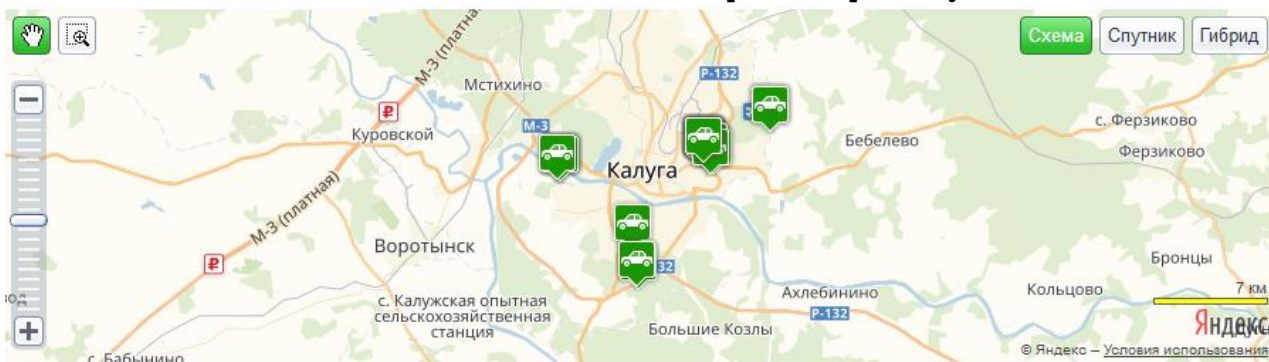
Перечень автосалонов и дилеров и их расположение на карте г. Калуги представлены далее.

**Таблица 16 Автосалоны и дилеры в Калуге**

	АВЕС-Калуга Лада Официальный дилер ВАЗ (Lada) Калуга, ул. зерновая, д.52
	Авто-Славия Skoda Официальный дилер Skoda Калуга, ул. Автомобильная, 2
	Автосалон Nissan Калуга Официальный дилер Nissan Калуга, Тульское шоссе, д.4
	Актив-Авто Chevrolet Niva Официальный дилер Chevrolet Калуга, ул. зерновая, д. 28
	АМЦ КорсГрупп Калуга Калуга, ул. Резванская, д.3
	Анкар Мотор Ravon Официальный дилер Ravon Калуга, ул. зерновая, д.15
	Анкар Моторс Geely Официальный дилер Geely Калуга, ул. зерновая, д.15
	АЦГ Темп Авто Калуга Официальный дилер ГАЗ Калуга, ул. зерновая, д.25
	КорсАвто Калуга зерновая Калуга, ул. зерновая, д. 28
	КорсАвто Калуга Резванская Калуга, ул. Резванская, д.3
	КорсГрупп Citroen Калуга Официальный дилер Citroen Калуга, ул. зерновая, д. 28
	КорсГрупп Hyundai Калуга Официальный дилер Hyundai Калуга, ул. зерновая, д.17
	КорсГрупп Kia Калуга Официальный дилер KIA Калуга, ул. зерновая, д. 28
	КорсГрупп Mitsubishi Калуга Официальный дилер Mitsubishi Калуга, ул. зерновая, 17
	КорсГрупп Niva Калуга Официальный дилер Chevrolet Калуга, ул. Резванская, д.3
	КорсГрупп Лада Калуга Официальный дилер ВАЗ (Lada) Калуга, ул. Резванская, д.6
	МБ Калуга Официальный дилер Mercedes Калуга, Тульское шоссе, д. 14
	Престиж Renault Официальный дилер Renault Калуга, ул. зерновая, д 52
	РТП АА Моторс ГАЗ Официальный дилер ГАЗ Калуга, ул. зерновая, д. 15
	Тойота Центр Калуга Официальный дилер Toyota Калуга, Тульское шоссе, 14а
	Фольксваген Центр Автоштадт Официальный дилер Volkswagen Калуга, ул. Автомобильная, д.2
	Чери Центр Калуга Официальный дилер Chery Калуга, ул. зерновая, д.15

Источник: <https://kaluga.110km.ru/dilery-salony/>

## Расположение автосалонов и дилеров на карте Калуги



Источник: <https://kaluga.110km.ru/dilery-salony/>

### Ценовой обзор рынка автосалонов

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на цену продажи/ставку арендной платы объектов недвижимости.

Объект оценки представляет собой станцию техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.», автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в указанном справочнике корректирующих коэффициентов для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, оценщик приводит диапазоны средних значений корректировок для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента).

Основными ценообразующими факторами при продаже автосалонов являются:

- Местоположение, удобные подъездные пути: диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет 0,48-2,08 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Общее состояние зданий (год постройки, конструктивные особенности): диапазон значений корректировки по фактору «физическое состояние объекта» составляет 0,58-1,72 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Перечень объектов недвижимости в зависимости от количества предоставляемых услуг;
- Общая площадь помещений: диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» составляет 0,59-1,70 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Площадь земельного участка и вид разрешенного использования;
- Наличие парковочной зоны: диапазон значений корректировки по фактору «тип парковки» составляет 0,82-1,22 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Обеспеченность инженерными коммуникациями (наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, системы вентиляции и кондиционирования, охранной и пожарной сигнализации, видеонаблюдения): анализ рынка показал, что представленные на продажу/в аренду объекты, как правило, оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования системами инженерных коммуникаций;
- Состояние внутренней отделки: диапазон значений корректировки по фактору «состояние отделки» составляет 0,64-1,56 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Наличие собственной базы клиентов;
- Основные направления деятельности предприятия, виды оказываемых услуг;
- Срок существования бизнеса;
- Наличие лицензий, разрешений, патентов, сертификатов;
- Финансовая информация (ежемесячная прибыль/среднемесячные обороты или срок окупаемости бизнеса, размер кредиторской/дебиторской задолженности, ежемесячная сумма затрат);
- Имидж.

К специфическим ценообразующим факторам, влияющим на цену продажи автосалонов можно отнести:

- Характеристики шоу-рума/выставочного зала (в зависимости от общей площади может включать несколько зон: демонстрационная зона, зона передачи новых автомобилей, отдел запасных частей, дополнительного оборудования и аксессуаров, клиентская зона, кафе);
- Наличие боксов для автосервиса и их основные характеристики (общая площадь, количество, оснащенность необходимым оборудованием).

**На дату проведения оценки на рынке г. Калуги, а также Калужской области отсутствуют предложения по продаже автосалонов. Диапазон цен продажи объектов недвижимости многофункционального назначения, сопоставимых с объектом оценки, составляет от 18 тыс.руб./кв.м. до 54 тыс.руб./кв.м.**

## **7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ КАЛУГИ**

### **Состав земель в Российской Федерации**

Согласно ст.7 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) №136-ФЗ от 25.10.2001 г. в действующей редакции земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий:

«Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 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.

2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений».

Согласно ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

### **Земельный фонд Калужской области**

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, земельный фонд Калужской области по состоянию на 01 января 2017 года составлял 2977,7 тыс. га. Среди всех категорий земель преобладали земли сельскохозяйственного назначения (60,94%) и земли лесного фонда (22,94%).

Распределение земельного фонда области по категориям (тыс. га) приведено далее в таблице.

**Таблица 17 Распределение земельного фонда Калужской области по категориям земель, тыс. га**

№ п/п	Наименование категорий земель	Площадь земель по состоянию на 01.01.2017	В % от общей площади земель
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1814,5	60,94
2	Земли населенных пунктов	232,6	7,81
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	55,8	1,87
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	100,2	3,36
5	Земли лесного фонда	683,0	22,94
6	Земли водного фонда	6,0	0,20
7	Земли запаса	85,6	2,88
	<b>Итого земель</b>	<b>2977,7</b>	<b>100</b>

Источник: [http://admoblkaluga.ru/upload/minekolog/Doc/Доклад\\_2016.pdf](http://admoblkaluga.ru/upload/minekolog/Doc/Доклад_2016.pdf)

### Ценообразующие факторы

Основными факторами, влияющими на цену земельных участков промышленного назначения, а также участков под придорожный сервис на рынке, являются:

- Передаваемые имущественные права:** собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда. Разница в стоимости земельных участков в собственности и в аренде обусловлена необходимостью дополнительных затрат для выкупа участка в собственность. Диапазон значений корректировки по фактору «передаваемые имущественные права» составляет:

  - для земельных участков под индустриальную застройку: 0,74-1,35;
  - для земельных участков под объекты придорожного сервиса: 0,77-1,30

(источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- Местоположение:** удаленность от города или населенного пункта, развитость инфраструктуры района расположения, транспортное обеспечение. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земельных участков промышленного назначения/под придорожный сервис.

Отличительной особенностью земельных участков под придорожный сервис является то, что, как правило, они расположены на первых линиях автотрасс и их стоимость зависит от удаленности от этих трасс и загруженности потока автотранспорта.

Ввиду отсутствия в справочнике оценщика недвижимости корректирующих коэффициентов по фактору «местоположение» для земельных участков под объекты придорожного сервиса приводится диапазон средних значений корректировки только для участков под индустриальную застройку, который составляет 0,51-1,96 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- Физические характеристики:** рельеф, форма, уклон, целостность (участок представляет собой единый земельный участок или разбит на части).

Ввиду отсутствия в справочнике оценщика недвижимости корректирующих коэффициентов по фактору «инженерно-геологические условия» для земельных участков под объекты придорожного сервиса приводится диапазон средних значений корректировки только для участков под индустриальную застройку, который составляет 0,79-1,27 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- Наличие коммуникаций:** водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение. Этот фактор также имеет огромное значение, поскольку существенно выше цены на участки с подведенными коммуникациями.

Диапазон значений корректировки по фактору «наличие коммуникаций» составляет:

  - для земельных участков под индустриальную застройку: 0,64-1,56;
  - для земельных участков под объекты придорожного сервиса: 0,64-1,57

(источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- Фактор масштаба или площадь.** Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» составляет:

  - для земельных участков под индустриальную застройку: 0,79-1,27;
  - для земельных участков под объекты придорожного сервиса: 0,79-1,26

(источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

- Разрешенное использование.** Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий.

На основании проведенного анализа выбранных предложений установлено, что разница в стоимости земельных участков, расположенных в г. Калуге, в зависимости от конкретного вида разрешенного использования в рамках промышленного назначения отсутствует либо незначительна.

Для проведения анализа в земли под индустриальную застройку включены участки, принадлежащие к категориям земель «земли населенных пунктов» и «земли промышленности...» с видами разрешенного использования:

  - для размещения гаражей и автостоянок;
  - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
  - для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;
  - для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов

(источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

Для проведения анализа в земли под придорожный сервис включены участки, принадлежащие к категориям земель «земли населенных пунктов» и «земли промышленности...» с видами разрешенного использования:

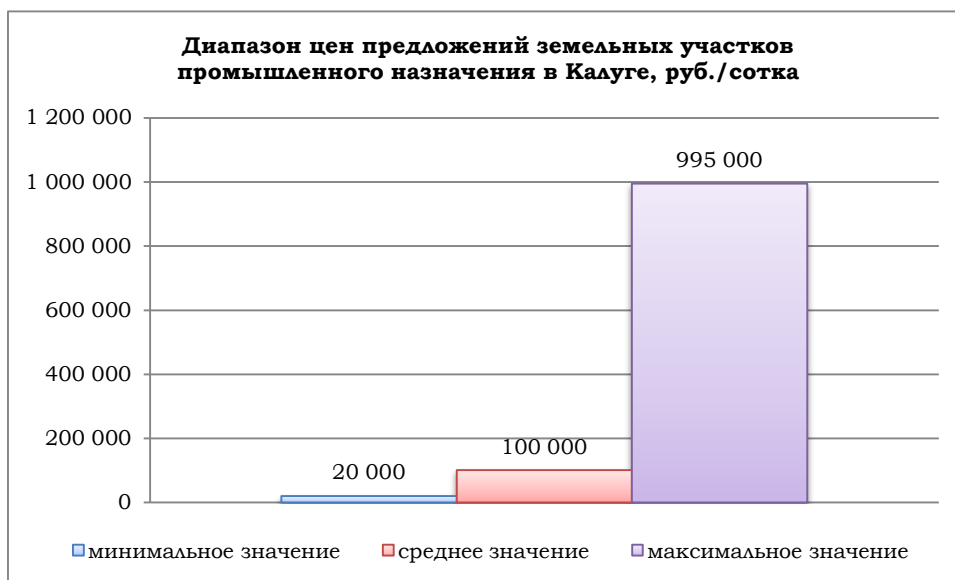
  - размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);
  - размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;
  - размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

(источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- Наличие железнодорожной ветки на земельном участке.** Анализ выявил наличие зависимости цены от обеспеченности железнодорожным подъездом.

Ввиду отсутствия в справочнике оценщика недвижимости корректирующих коэффициентов по фактору «наличие железнодорожной ветки» для земельных участков под объекты придорожного сервиса приводится диапазон средних значений корректировки только для участков под индустриальную застройку, который составляет 0,87–1,15 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- Ограничения (обременения) права** – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. К обременениям относятся: сервитут, охранный зона инженерных коммуникаций, охранный зона автодорог, санитарно-защитная зона от железной дороги и др. Земельные участки с обременениями стоят, как правило, дешевле. На основании консультаций с риэлтерскими агентствами выявлено, что в зависимости от степени обременения скидки на такие участки могут достигать 50%.
- Уровень благоустройства.** Цена участка сильно зависит от объема выполненных работ по благоустройству, таких как изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.

### Ценовой анализ

Распределение цен 1 сотки земельных участков промышленного назначения в г. Калуге представлено на диаграмме:



Источник: рыночные данные

## 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный раздел содержит описание основных терминов и понятий, применяемых в процессе проведения оценки. Приводится поэтапное описание процесса оценки. Описываются основные подходы к оценке и нормативная база, применяемая при проведении оценки.

### 8.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок аналогичных объектов оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода:

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем 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 совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- **Доходный подход** – 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 рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Методом оценки называется способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Использование трех основных подходов к оценке приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой метод или методы в указанных подходах наиболее соответствует целям оценки и типу оцениваемого объекта.

### Согласование подходов и определение итоговой стоимости

Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Различия в стоимостях объекта, полученные в разных методах, обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются:

- неравновесный характер спроса и предложения;
- неадекватная информированность сторон рыночных сделок;
- неэффективное управление имуществом;
- необоснованные инвестиционные решения;
- и т. д.

Окончательное заключение о рыночной стоимости основывается на анализе всей имеющейся рыночной информации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки получается, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

## 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие сведения

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем основным критериям:

**Таблица 18 Критерии наиболее эффективного использования**

критерий	описание
Юридически правомочное использование	анализ частных ограничений, норм зонирования, строительных норм и правил, нормативных актов по охране исторических зданий, экологического законодательства, возможных ограничений, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов
Физическая осуществимость	анализ физически реальных в данной местности способов использования. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий и прочее
Финансовая целесообразность	анализ того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу, то есть доход от эксплуатации, превышающий объем эксплуатационных затрат, расходов на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении
Максимальная доходность	анализ того, какое финансово осуществимое использование будет приносить максимальный доход

Наиболее эффективное использование объекта оценки, в настоящем отчете, определяется с учетом вида объекта оценки. Далее приведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Проводимый анализ должен выявить наиболее эффективное использование участка как свободного. Если же площадка уже застроена, то сделать допущение, что строения отсутствуют и участок свободен. Только после получения выводов при данном допущении необходимо переходить к анализу наиболее эффективного использования застроенного участка.

### Анализ земельных участков как свободных

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Оцениваемое имущество представляет собой станцию техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком общей площадью 2949,6 кв.м., расположенную на земельных участках с кадастровыми номерами 40:26:000358:31 и 40:26:000358:9. Категория земельных участков - «земли населенных пунктов», единственно допустимый вариант целевого назначения земельных участков – «для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей» и «под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмизэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочным - кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б)». Поэтому нет основания для проведения анализа участков как незастроенных, так как в этом случае на участках следует возвести объекты, аналогичные имеющимся на земельных участках объектам недвижимости. Дальнейший расчет наиболее эффективного использования основан на анализе застроенных участков.

### Анализ земельных участков с улучшениями

Ниже в табличном виде проведен анализ критериев наиболее эффективного использования.

**Таблица 19 Анализ критериев наиболее эффективного использования**

критерий	описание
Юридически правомочное использование	Разрешенное использование улучшений обусловлено целевым назначением земельных участков и действующим законодательством. Целевое назначение земельных участков является единственным законодательно разрешенным вариантом.
Физическая осуществимость	Физические характеристики участков позволяют строить любой объект из тех, которые разрешены законодательно. Учитывая то, что существует единственный законодательно разрешенный вариант использования, можно сделать вывод, что наиболее вероятная физическая осуществимость использования земельных участков может быть по назначению. Это позволит максимально использовать сделанные ранее вложения в строительство.
Финансовая целесообразность	Юридически правомочные и физически осуществимые способы использования объектов оценки анализируются с целью определения, какие из них способны дать отдачу, превышающую затраты на содержание и эксплуатацию объектов. Наибольшую отдачу будет приносить эксплуатация имущества по назначению, что будет соответствовать ранее сделанным финансовым вложениям и позволит избежать расходов на перепрофилирование объектов оценки.
Максимальная доходность	Максимальной эффективности можно достигнуть при эксплуатации объектов оценки в качестве станции техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком. В этом случае все вышеуказанные условия соответствуют состоянию рынка на дату оценки и являются наиболее эффективными, а также будут соответствовать: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Юридически правомочному использованию;</li> <li>• Физической осуществимости;</li> <li>• Финансовой целесообразности.</li> </ul> Это позволит использовать объекты оценки с максимальной эффективностью.

### Выводы

В результате проведенного анализа определено наиболее эффективное использование объектов оценки. Наиболее эффективное использование объектов оценки: **эксплуатация объектов оценки в качестве станции техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком.**

## 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

### Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости оцениваемого имущества были рассмотрены три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объектов были выбраны все три подхода.

### Методы оценки

В затратном подходе стоимость недвижимого имущества определяется с применением справочников укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест с последующим пересчетом полученной в базовом периоде стоимости в текущую стоимость на дату оценки. После чего из определенных затрат на воспроизводство/замещение вычитается накопленный износ и устаревания, имеющиеся на объекте оценки. Разница между затратами на воспроизводство/замещение и стоимостью накопленного износа

и устареваний объекта оценки представляет собой остаточную стоимость объекта оценки. Остаточная стоимость представляет собой текущую обоснованную рыночную стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта из аналогичных материалов за минусом имеющегося у объекта оценки износа и устареваний. Полученный результат стоимости улучшений с учетом стоимости права аренды земельного участка (стоимость права аренды участка определяется сравнительным подходом), находящегося под объектом недвижимости, представляет собой итоговую стоимость имущества затратным подходом. Для определения стоимости оцениваемого единого комплекса (станции техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком) затратный подход не применялся ввиду отсутствия полной информации о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, необходимой для реализации данного подхода (в частности, строительном объеме и материале конструктивных элементов зданий). Затратный подход применялся только для определения стоимости стоянки для выделения ее из общей стоимости комплекса.

В сравнительном подходе стоимость объекта оценки определена на основании сравнения предложений на продажу схожих объектов-аналогов. В качестве аналогов сравнения были выбраны объекты, которые по своему конструктивному исполнению и использованию наиболее близки к объекту оценки. После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектом оценки и объектами сравнения, была определена рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичного объекта. Произведение полученной стоимости 1 кв.м. общей площади аналога на общую площадь объекта оценки позволило рассчитать текущую рыночную стоимость объекта оценки сравнительным подходом. Применение сравнительного подхода обусловлено наличием на рынке на дату проведения оценки предложений по продаже объектов недвижимости многофункционального назначения, сопоставимых с объектом оценки.

В доходном подходе стоимость объекта оценки определена на основании капитализации дохода от сдачи помещений в аренду. Стоимость доходным подходом представляет собой текущую стоимость потока дохода от использования имущества. Полученное значение стоимости представляет собой наиболее вероятное, с точки зрения рисков, получение дохода от эксплуатации оцениваемого имущества. Применение доходного подхода обусловлено наличием на рынке на дату проведения оценки предложений по аренде объектов недвижимости многофункционального назначения, сопоставимых с объектом оценки.

### **Итоговый расчет**

После проведения расчетов несколькими подходами проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость оцениваемого имущества.

Промежуточные итоги в рамках Отчета об оценке, представляющие собой итоговые стоимости, полученные применяемыми для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества подходами к оценке, содержат налог на добавленную стоимость в размере 20%.

Рыночная стоимость имущества также содержит НДС в размере 20%. Размер налога не отражается на итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества. Уплата НДС продавцом/покупателем оцениваемого имущества зависит от того, является ли он плательщиком НДС.

Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ предусмотрено, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения НДС. При этом данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности. Как известно, на российском рынке недвижимости достаточно распространена ситуация переуступки прав аренды на земельные участки или другими словами – «продажа прав аренды». Продажа прав аренды не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения НДС признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав, следовательно, реализация прав аренды земельных участков облагается НДС в общеустановленном порядке.

## **9.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

### **Общие сведения**

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних (не более 6 месяцев) сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, а так же информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

### **Сведения о сделках**

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

### **Последовательность внесения корректировок**

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- **передаваемые права на недвижимость,**
- **условия финансирования,**
- **условия продажи,**
- **условия рынка,**
- местоположение,
- физические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие корректировки.

### **Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов**

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и объектами-аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов-аналогов, все корректировки вводятся от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в объекте-аналоге лучше, чем в объекте оценки, то вводится отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в объекте-аналоге хуже, чем в оцениваемом, то вводится положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

### **Условия сравнения объектов**

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения объекта-аналога.

Для объектов недвижимости могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за кв.м. общей площади здания или сооружения;
- цена за куб.м. здания или сооружения;

- цена за единицу, приносящую доход.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 кв.м. общей площади объектов, как наиболее распространенная единица сравнения.

Сравнение объектов по стоимости 1 кв.м. применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости строительства и недвижимости в регионе.

### **9.1.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ И ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

Для проведения расчета были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектами оценки по основным характеристикам. Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 кв.м., полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта. Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

#### **Аналоги**

Выбор аналогов для проведения расчета стоимости объектов оценки сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством/отсутствием предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами по элементам сравнения.

**На дату проведения оценки на рынке г. Калуги, а также Калужской области отсутствуют предложения по продаже автосалонов. Поэтому в качестве аналогов выбраны объекты недвижимости многофункционального назначения, наиболее сопоставимые с объектами оценки.**

Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

#### **Последовательность расчетов**

Представленные на оценку объекты недвижимости расположены рядом друг с другом (на смежных земельных участках) и образуют единый комплекс (станцию техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком), имеют аналогичные права и равнозначное окружение. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом проводится, исходя из общей площади комплекса (2949,6 кв.м.).

**Таблица 20 Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж**

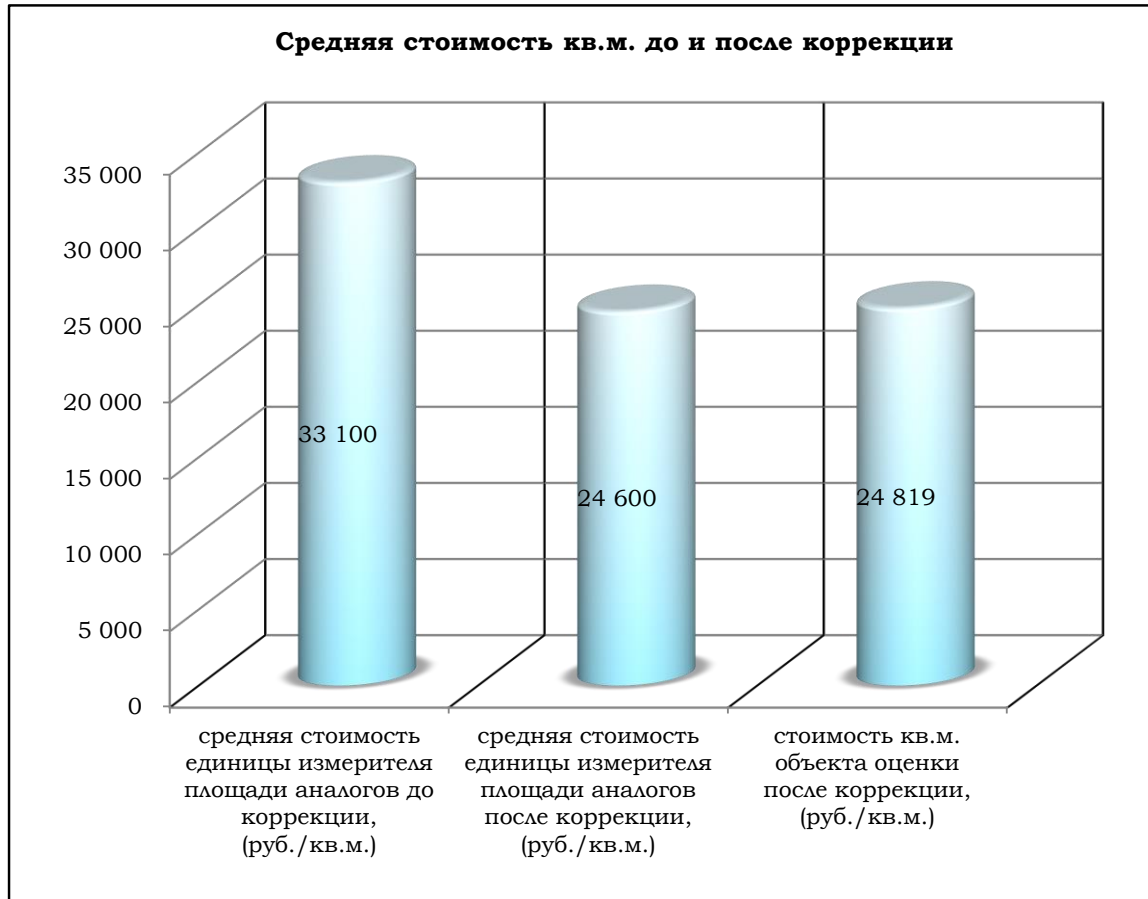
<b>элементы сравнения</b>	<b>ед.изм.</b>	<b>объект оценки</b>	<b>аналог 1</b>	<b>аналог 2</b>	<b>аналог 3</b>
<b>Цена продажи объекта</b>	<b>руб.</b>		<b>28 000 000</b>	<b>26 000 000</b>	<b>49 000 000</b>
<b>Общая площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>2 949,6</b>	<b>520,0</b>	<b>1 087,0</b>	<b>2 264,9</b>
<b>Корректировки</b>					
<b>Цена за единицу общей площади</b>	<b>руб./кв.м.</b>		<b>53 846</b>	<b>23 919</b>	<b>21 635</b>
<b>Передаваемые права на недвижимость</b>		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		53 846,0	23 919,0	21 635,0
<b>Условия финансирования</b>		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		53 846,0	23 919,0	21 635,0
<b>Условия продажи</b>		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		<b>-13,10</b>	<b>-13,10</b>	<b>-13,10</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		46 792,0	20 786,0	18 801,0
<b>Условия рынка</b>		<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		46 792,0	20 786,0	18 801,0
<b>Местоположение</b>		<i>г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161,163</i>	<i>г. Калуга, ул. Железняки</i>	<i>г. Калуга, ул. Путейская, 2Б</i>	<i>Калужская обл., г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		46 792,0	20 786,0	25 945,0
<b>Физические характеристики:</b>					
Общее состояние		<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		46 792,0	20 786,0	25 945,0
Инженерные коммуникации		<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		46 792,0	20 786,0	25 945,0
Отделка		<i>требует косметического ремонта</i>	<i>типичная</i>	<i>типичная</i>	<i>типичная</i>
Корректировка	%		<b>-14,00</b>	<b>-14,00</b>	<b>-14,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		40 241,0	17 876,0	22 313,0
Масштаб объекта		<i>2 949,6</i>	<i>520,0</i>	<i>1 087,0</i>	<i>2 264,9</i>
Корректировка	%		<b>-13,00</b>	<b>-7,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		35 010,0	16 625,0	22 313,0
<b>Использование</b>		<i>станция техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком</i>	<i>производственное здание с офисными помещениями</i>	<i>производственная база (цех и офисное здание)</i>	<i>многофункциональный имущественный комплекс</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

<b>элементы сравнения</b>	<b>ед.изм.</b>	<b>объект оценки</b>	<b>аналог 1</b>	<b>аналог 2</b>	<b>аналог 3</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		35 010,0	16 625,0	22 313,0
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./кв.м.</b>		<b>35 010,0</b>	<b>16 625,0</b>	<b>22 313,0</b>
<b>Для выводов:</b>					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		18 836,0	7 294,0	678,0
то же в % от цены продажи	%		35,0	30,5	3,1
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./кв.м.		18 836,0	7 294,0	13 610,0
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		35,0	30,5	62,9
<i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i>	1,00	<b>2</b>	<b>37,9%</b>	<b>40,5%</b>	<b>21,6%</b>
<i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i>	1,72		<b>0,650</b>	<b>0,695</b>	<b>0,371</b>
<i>по общей валовой коррекции (расчет)</i>	100,00%		<b>37,88%</b>	<b>40,50%</b>	<b>21,62%</b>
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.	24 818,98			
<b>Стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>73 206 100</b>			

**Диаграммы к расчету сравнительным подходом**



## Комментарии к расчету

Объект оценки представляет собой станцию техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.», автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в указанном справочнике корректирующих коэффициентов для сравнительного подхода для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (за исключением скидки на торг), оценщик применяет значения корректирующих коэффициентов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента).

Определение стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом проводится без учета различий между земельными участками, расположенными под объектом оценки и объектами-аналогами, по критериям «передаваемые права на недвижимость» и «масштаб», так как на основании консультаций с продавцами нежилых зданий коммерческого назначения было установлено, что в составе единого объекта недвижимости (здания, расположенного на земельном участке) вид права на участок, а также его масштаб не оказывают значительного влияния на цену объекта.

### Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые права (права собственности). Корректировка принимается равной 0%.

### Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми – оплата 100% собственными средствами, наличным или безналичным расчетом. Корректировка принимается равной 0%.

### Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Учитывая назначение/использование объектов оценки, в качестве скидки на торг применяется среднее значение скидки на цены предложений недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, на активном рынке в размере 13,1%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

### Условия рынка

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества.

Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в аналогичном дате оценки периоде – марте 2019 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об офертах имеют незначительное временное отличие. С учетом сегмента рынка и сроков, прошедших со времени выставления имущества на рынке до времени проведения оценки, корректировка принимается равной 0%.

### Местоположение

Местоположение объектов оказывает значительное влияние на цены сделок, что обусловлено различной привлекательностью районов города/региона, удобством положения для объектов определенного функционального назначения, сложившимся общественным мнением.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов в рамках критерия «местоположение», по мнению оценщика, являются:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащенность района расположения объекта, удаленность от центра города. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов различного назначения.
- Привлекательность района расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости.

Корректировка определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Объекты оценки расположены в г. Калуга и относятся к зоне I «Областной центр».

Объекты-аналоги №1 и №2, также как и объекты оценки, расположены в г. Калуга и относятся к зоне I «Областной центр»; корректировка принимается равной 0%.

Местоположение объекта-аналога №3 можно отнести к зоне III «Райцентры с развитой промышленностью», корректировка составит:  $(1,38 - 1) \times 100\% = 38,0\%$ .

### Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

### Физические характеристики

Физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, поэтому каждое из отличий было скорректировано с учетом его влияния на стоимость.

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- Общее состояние.
- Инженерные коммуникации.
- Отделка.
- Масштаб.

### Общее состояние

Корректировка по критерию «общее состояние» отражает разницу в сроке эксплуатации и качестве основных строительных конструкций объекта оценки и объектов-аналогов.

Объекты оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют сопоставимое общее состояние (хорошее). Корректировка принимается равной 0%.

### Инженерные коммуникации

Объекты оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования основными системами инженерных коммуникаций. Корректировка принимается равной 0%.

### Отделка

Корректировка по критерию «отделка» отражает разницу в наличии/качестве отделки объекта оценки и объектов-аналогов и определяется на основании справочника оценщика недвижимости.

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Объекты оценки требуют косметического ремонта.

Объекты-аналоги имеют типичную отделку, корректировка составит:  $(0,86 - 1) \times 100\% = -14,0\%$ .

### Масштаб

Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке.

Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объектов оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектами оценки вводятся соответствующие корректировки.

Корректировка по критерию «масштаб» определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости:

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог. Объекты оценки попадают в диапазон площадей 1500-3000 кв.м. Объект-аналог №3, также как и объекты оценки, попадает в диапазон площадей 1500-3000 кв.м. корректировка принимается равной 0%. Объект-аналог №1 попадает в диапазон площадей 500-1000 кв.м., корректировка составит:  $(0,87 - 1) \times 100\% = -13,0\%$ . Объект-аналог №2 попадает в диапазон площадей 1000-1500 кв.м., корректировка составит:  $(0,93 - 1) \times 100\% = -7,0\%$ .

### **Использование**

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объекта. Использование объектов оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка принимается равной 0%.

### **Весовые коэффициенты**

В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле  $1 - n\%$ , где  $n\%$  значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

### **Выводы по сравнительному подходу**

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако в большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

**Стоимость оцениваемого имущества (с учетом стоянки, права аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:31 и доли в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9) сравнительным подходом составляет: 73 206 100 руб.**

## **9.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

### **Общие сведения**

Доходный подход основан на принципе, что стоимость объекта недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость ее собственнику. Мотив инвестора, приобретающего приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги, основан на праве получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации и от последующей продажи объекта недвижимости.

Доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов.

Будущие доходы, генерируемые объектом недвижимости, делятся на два типа:

- доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности в результате коммерческих операций с объектом недвижимости;
- доходы от реверсии.

Доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности объекта недвижимости прогнозируются путем составления реконструированного (гипотетического) отчета о доходах.

Доход от реверсии прогнозируется:

- непосредственным назначением абсолютной величины реверсии;
- назначением относительного изменения стоимости недвижимости за период владения;
- с применением терминального коэффициента капитализации.

Капитализация будущих доходов в настоящую стоимость может выполняться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по норме отдачи.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости является основным ценообразующим фактором.

Прогнозирование достоверности результатов, полученных доходным подходом, учитывает применение в данном расчете гипотетических данных и экспертных коэффициентов. То есть результат расчета доходным подходом в меньшей степени основан на нормативном определении стоимости, как в затратном подходе, но в большей мере аналогичен данным сравнительного подхода.

В доходном и сравнительном подходах данные для расчета основаны на анализе рынка и полученных в результате такого анализа средних рыночных данных, необходимых для определения стоимости имущества.

#### **Методы оценки доходным подходом**

Из группы методов оценки приносящей доход недвижимости для рассматриваемого имущества наиболее подходящим по своему назначению является метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость недвижимости путем деления текущего годового дохода на соответствующую норму дохода, или путем умножения его на соответствующий коэффициент дохода.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- Период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- Величина дохода постоянна;
- Не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- При расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

В зависимости от задачи оценки и конкретного оцениваемого интереса, методом прямой капитализации можно рассчитать капитализированную стоимость доходов, приходящихся на любой интерес. При этом для капитализации можно использовать потенциальный валовой доход, эффективный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный или заемный капитал, доход от земли или от зданий. Соответственно при этом используют общий коэффициент капитализации, коэффициенты капитализации собственного и заемного капитала, коэффициенты капитализации для земли и для зданий. Из коэффициентов дохода используют коэффициент потенциального валового дохода, коэффициент действительного валового дохода и коэффициент валовой ренты (валовой рентный мультипликатор).

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = \frac{I}{R}$$

где:

V – стоимость оцениваемого интереса;

I – доход, приходящийся на оцениваемый интерес;

R – коэффициент капитализации для оцениваемого интереса.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

### **9.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА**

#### **Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

Оценка потенциального валового дохода (ПВД) проведено через расчет будущих доходов от сдачи помещений в аренду.

В результате проведенного анализа рынка недвижимости, а также анализа количественных и качественных параметров объекта оценки установлено, что оцениваемое имущество пригодно для эксплуатации с целью извлечения дохода в виде арендной платы.

При проведении расчета стоимости объекта оценки доходным подходом принималось допущение о том, что состояние оцениваемого имущества, а также спрос на него будут поддерживаться на уровне, необходимом для извлечения дохода.

#### Определение ставки арендной платы за помещения объекта оценки

Для определения ставки арендной платы за помещения объекта оценки был выбран сравнительный подход. В сравнительном подходе ставка арендной платы определена на основании сравнения предложений по аренде объектов-аналогов, схожих с объектом оценки. В качестве аналогов сравнения были выбраны здания, которые по своему конструктивному исполнению и использованию наиболее близки к объекту оценки.

Следует отметить, что анализ рынка аренды аналогичной недвижимости показал, что рынок достаточно развит и имеется достаточное количество объектов, сдающихся в аренду.

После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектом оценки и объектами сравнения, была определена рыночная ставка арендной платы за 1 кв.м. общей площади аналогичного здания в месяц. Произведение полученной ставки арендной платы за 1 кв.м. общей площади аналога на арендопригодную площадь объекта оценки и на количество месяцев в одном платежном периоде (12) позволило рассчитать потенциальный валовой доход (PVI) в первый год.

Расчет ставки арендной платы за помещения объекта оценки сравнительным подходом приведен далее в таблице. Последовательность расчета и процесс внесения корректировок описаны в разделе 9.1 «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД» на стр. 35.

#### Аналоги

Выбор аналогов для определения ставки арендной платы за помещения объектов оценки сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством/отсутствием предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами по элементам сравнения.

**На дату проведения оценки на рынке г. Калуги, а также Калужской области отсутствуют предложения по аренде автосалонов. Поэтому в качестве аналогов выбраны объекты недвижимости многофункционального назначения, наиболее сопоставимые с объектами оценки.**

Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

#### Последовательность расчетов

Представленные на оценку объекты недвижимости расположены рядом друг с другом (на смежных земельных участках) и образуют единый комплекс (станцию техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком), имеют аналогичные права и равнозначное окружение. Определение ставки арендной платы за помещения объектов оценки сравнительным подходом проводится, исходя из общей площади комплекса (2949,6 кв.м.).

**Таблица 21 Определение ставки арендной платы за помещения объектов оценки**

<b>элементы сравнения</b>	<b>ед.изм.</b>	<b>объект оценки</b>	<b>аналог 1</b>	<b>аналог 2</b>	<b>аналог 3</b>
<b>Арендная плата за объект</b>	<b>руб.</b>		<b>234 450</b>	<b>178 000</b>	<b>301 680</b>
<b>Арендопригодная площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>2 949,6</b>	<b>521,0</b>	<b>763,0</b>	<b>838,0</b>
<b>Корректировки</b>					
<b>Ставка арендной платы за единицу арендопригодной площади</b>	<b>руб./кв.м.</b>		<b>450</b>	<b>233</b>	<b>360</b>
<b>Передаваемые права на недвижимость</b>		<i>аренда</i>	<i>аренда</i>	<i>аренда</i>	<i>аренда</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		450,0	233,0	360,0
<b>Условия финансирования</b>		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		450,0	233,0	360,0
<b>Условия продажи*</b>		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		<b>-11,00</b>	<b>-11,00</b>	<b>-11,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		401,0	207,0	320,0
<b>Условия рынка</b>		<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		401,0	207,0	320,0
<b>Местоположение</b>		<i>г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161,163</i>	<i>г. Калуга, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 133А</i>	<i>г. Калуга, ул. Никитина, д. 139</i>	<i>г. Калуга, ул. Гурьянова, 32</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		401,0	207,0	320,0
<b>Физические характеристики:</b>					
Общее состояние		<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		401,0	207,0	320,0
Инженерные коммуникации		<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		401,0	207,0	320,0
Отделка**		<i>требует косметического ремонта</i>	<i>требует косметического ремонта</i>	<i>требует косметического ремонта</i>	<i>отсутствует</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		401,0	207,0	352,0
Масштаб объекта***		<i>2 949,6</i>	<i>521,0</i>	<i>763,0</i>	<i>838,0</i>
Корректировка	%		<b>-9,00</b>	<b>-9,00</b>	<b>-9,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		365,0	188,0	320,0
<b>Использование</b>		<i>станция</i>	<i>помещение свободного</i>	<i>помещение свободного</i>	<i>здание свободного</i>

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
		<i>техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком</i>	<i>назначения</i>	<i>назначения (автотехцентр с офисными помещениями)</i>	<i>назначения</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		365,0	188,0	320,0
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		<b>365,0</b>	<b>188,0</b>	<b>320,0</b>
<b>Для выводов:</b>					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		85,0	45,0	40,0
то же в % от ставки арендной платы	%		18,9	19,3	11,1
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./кв.м.		85,0	45,0	104,0
Общая валовая коррекция в % от ставки арендной платы	%		18,9	19,3	28,9
<i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i>	1,00	<b>2</b>	<b>34,8%</b>	<b>34,7%</b>	<b>30,5%</b>
<i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i>	2,33		<b>0,811</b>	<b>0,807</b>	<b>0,711</b>
<i>по общей валовой коррекции (расчет)</i>	100,00%		<b>34,82%</b>	<b>34,65%</b>	<b>30,53%</b>
Ставка арендной платы за единицу арендопригодной площади	руб./кв.м.	289,93			
<b>Арендная плата за объект оценки, руб. в мес.</b>	<b>руб.</b>	<b>855 178</b>			

Примечания к таблице:

Последовательность расчета ставки арендной платы за помещения объекта оценки сравнительным подходом и процесс внесения корректировок описаны в разделе 9.1 «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД» на стр. 35.

**\*Условия продажи**

Учитывая назначение/использование объектов оценки, в качестве скидки на торг применяется среднее значение скидки на арендные ставки недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, на активном рынке в размере 11,0%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

**\*\*Отделка**

Корректировка определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости:

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Объекты оценки требуют косметического ремонта.

Объекты-аналоги №1 и №2, также как и объекты оценки, требуют косметического ремонта, корректировка принимается равной 0%.

Объект-аналог №3 не имеет отделки, корректировка составит:  $(1,10 - 1) \times 100\% = 10,0\%$ .

**\*\*\*Масштаб**

Корректировка определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости:

Таблица 99

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

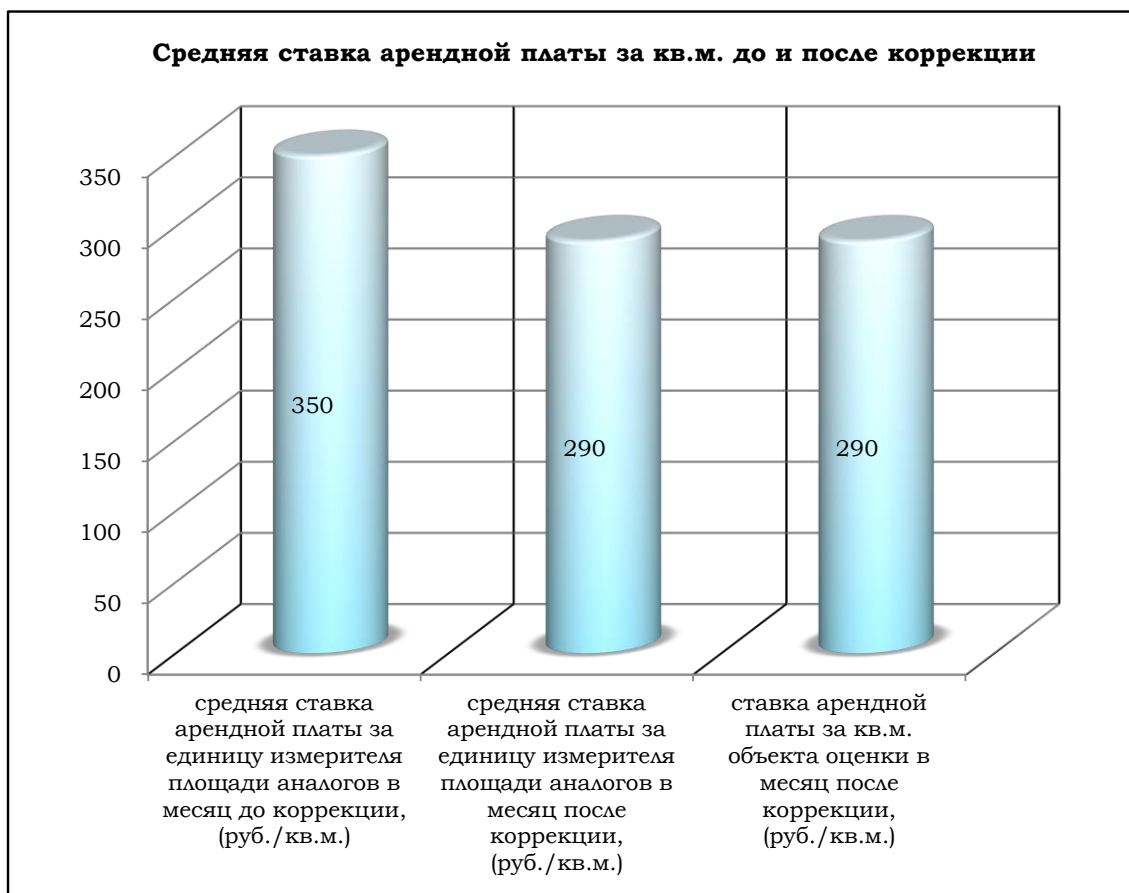
Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог.

Объекты оценки попадают в диапазон площадей 1500-3000 кв.м.

Объекты-аналоги попадают в диапазон площадей 500-1000 кв.м., корректировка составит:  $(0,91 - 1) \times 100\% = -9,0\%$ .

### Диаграммы к расчету ставки арендной платы



В качестве арендопригодной площади принимается общая площадь помещений объектов оценки. Данное обстоятельство обусловлено практикой сдачи аналогичных объектов в аренду.

**Таблица 22 Определение потока доходов от сдачи в аренду помещений объекта оценки**

№	наименование объекта	площадь помещений, кв.м.	ставка кв.м./мес., руб.	доход в год, руб.
1	Станция техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком общей площадью 2949,6 кв.м.	2 949,6	289,93	10 262 130
<b>Итого доходы от арендной платы</b>		<b>2 949,6</b>		<b>10 262 130</b>

Объект оценки представляет собой станцию техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.», автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в указанном справочнике текущих и прогнозных характеристик рынка для доходного подхода для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, оценщик применяет характеристики рынка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента).

### Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход объекта оценки определяется внесением поправок на загрузку объекта оценки. Расчет приведен далее в таблице.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке составляет 12,1%.

#### 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Прочие потери приняты в размере 0%, так как арендные платежи вносятся авансом.

**Таблица 23 Простои и неплатежи при эксплуатации объекта оценки**

№	наименование	в процентах	сумма в год
1	потери от недозагрузки, %	12,1%	1 241 718
2	прочие потери, %	0,0%	0
<b>Итого потери, руб.:</b>			<b>1 241 718</b>
<b>Итого действительный валовой доход (EGI), руб.:</b>			<b>9 020 412</b>

## Операционные расходы

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

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

Среднее значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 17,9%.

### 3.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

**Таблица 24 Расчет операционных расходов**

наименование	значение
Потенциальный валовой доход, руб.	10 262 130
Операционные расходы, %	17,9%
<b>Операционные расходы, руб.</b>	<b>1 836 921</b>

### Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Далее определяется чистый операционный доход (величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода).

**Таблица 25 Определение чистого операционного дохода (ЧОД)**

№	наименование	значение	примечание
1	Потенциальный валовой доход в год, руб.	10 262 130	см. расчет выше по тексту
2	Потери от недозагрузки, руб.	1 241 718	см. расчет выше по тексту
3	Действительный валовой доход в год, руб.	9 020 412	стр.1-стр.2
4	Операционные расходы, руб.	1 836 921	см. расчет выше по тексту
<b>5</b>	<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>7 183 491</b>	<b>стр.3-стр.4</b>

### Определение коэффициента капитализации

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, могут быть использованы значения ожидаемой текущей доходности недвижимости для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

Среднее значение ожидаемой текущей доходности офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке составляет 11,5%.

### 5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

### Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Пересчет чистого операционного дохода в стоимость объекта оценки осуществляется методом прямой капитализации.

Стоимость доходным подходом представляет собой капитализированную стоимость потока дохода от использования имущества.

Таблица 26 Определение стоимости доходным подходом

№	наименование	значение	примечание
1	Потенциальный валовой доход в год, руб.	10 262 130	см. расчет выше по тексту
2	Потери от недозагрузки, руб.	1 241 718	см. расчет выше по тексту
3	Действительный валовой доход в год, руб.	9 020 412	стр.1-стр.2
4	Операционные расходы, руб.	1 836 921	см. расчет выше по тексту
5	Чистый операционный доход, руб.	7 183 491	стр.3-стр.4
6	Коэффициент капитализации, %	11,50%	см. расчет выше по тексту
7	<b>Стоимость доходным подходом, руб.</b>	<b>62 465 100</b>	<b>стр.5/стр.6</b>

**Стоимость оцениваемого имущества (с учетом стоянки, права аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:31 и доли в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9) доходным подходом составляет: 62 465 100 руб.**

Представленные на оценку объекты недвижимости расположены рядом друг с другом (на смежных земельных участках) и образуют единый комплекс (станцию техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком). В ходе проведения оценки для определения рыночной стоимости комплекса были использованы следующие подходы: сравнительный и доходный.

Расчет сравнительным подходом базировался на применении метода сравнения продаж. Данный метод предполагает использование в качестве аналогов объекты, предлагаемые к продаже на рынке на дату проведения оценки. Все предложения объектов недвижимости, используемые для расчета сравнительным подходом, в стоимости продажи объектов содержат стоимость земельных участков под объектами (пятна застройки).

При расчете стоимости объектов недвижимости доходным подходом в арендную плату за пользование объектами входит арендная плата за земельные участки, на которых расположены оцениваемые здания (пятна застройки).

Исходя из вышесказанного, полученная в результате согласования рыночная стоимость объектов недвижимости также содержит стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:31 и доли в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9, на которых здания расположены. Поэтому для определения итоговой рыночной стоимости объектов недвижимости из полученной после согласования стоимости необходимо вычесть стоимость права аренды и доли в праве аренды. Для определения итоговой рыночной стоимости зданий из оставшейся стоимости необходимо вычесть стоимость открытой асфальтированной автомобильной стоянки.

Вышесказанное обуславливает проведение расчета стоимости права аренды земельных участков, находящихся под оцениваемыми зданиями, а также стоимости стоянки.

## 9.3 ОЦЕНКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости земельных участков были рассмотрены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объектов был выбран сравнительный подход.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Методы затратного подхода в теории оценки не выделены. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Проанализируем возможность применения вышеуказанных методов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке объектов оценки.

### Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка в рамках доходного подхода и методе выделения в рамках сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, затратный подход для определения стоимости объектов оценки не применялся.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем 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 совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

### Метод сравнения продаж

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

В общем виде метод предполагает следующую последовательность:

- определение элементов сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

**Анализ возможности применения:** Практика рынка показывает, что продаже подлежат либо незастроенные участки, либо единые объекты (земельный участок и улучшения). На дату проведения оценки выявлено достаточное для проведения расчета количество объявлений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми участками по элементам сравнения. Таким образом, метод сравнения продаж к оценке объектов оценки применим.

#### **Метод выделения**

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

На практике метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами, а также определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов и проведение корректировки каждого аналога;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка.

**Анализ возможности применения:** Объекты оценки представляют собой застроенные земельные участки. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемым земельным участкам с улучшениями. Таким образом, метод выделения к оценке объектов оценки неприменим.

#### **Метод распределения**

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков и может применяться в следующих случаях:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости;
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В общем виде метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости и определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Анализ возможности применения:** Объекты оценки представляют собой застроенные земельные участки. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемым земельным участкам с улучшениями. Таким образом, метод распределения к оценке объектов оценки неприменим.

**Из рассмотренных методов сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества выбран метод сравнения продаж.**

## Доходный подход

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

### Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

**Анализ возможности применения:** Основой применения метода является наличие информации о рентных доходах от использования земельных участков. На дату проведения оценки достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков, аналогичных оцениваемым, отсутствуют. Таким образом, метод капитализации земельной ренты к оценке объектов оценки неприменим.

### Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

**Анализ возможности применения:** Исходной предпосылкой применения метода является наличие информации о доходах единых объектов недвижимости, аналогичных земельному участку и застройке на нем. Анализ предложения показывает, что среди предложений об аренде в подавляющем большинстве сдаются встроенные помещения, а не единые объекты. Стоит отметить, что использование в такой ситуации информации по предложениям помещений выглядит некорректным, поскольку в данном случае предложение не учитывает вклад земли в формирование стоимости единого объекта. Таким образом, метод остатка к оценке объектов оценки неприменим.

### Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

**Анализ возможности применения:** Исходной предпосылкой применения метода является возможность идентификации структуры и объемов доходов и расходов, связанных с земельным участком. Необходимо понимать, что застроенный земельный участок может лишь приносить доход в составе единого объекта недвижимости: определить доходы и расходы только участка вряд ли

возможно. В такой ситуации необходима идентификация структуры доходов и расходов от единого объекта недвижимости с последующим выделением доли доходов и расходов, приходящихся на земельный участок. Исходя из этого, мы сталкиваемся с проблемами, схожими, что и при применении метода остатка, когда на основании рыночных данных сложно выделить предложения об аренде (и других способах извлечения доходов) единых объектов. Другой объективной сложностью применения метода является необходимость вычленения из общей суммы доходов и расходов, приходящихся именно на земельный участок. Фактически применительно к настоящим объектам оценки метод предполагаемого использования можно представить как усложненный вариант метода остатка. Таким образом, метод предполагаемого использования к оценке объектов оценки неприменим.

**Методы доходного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества не применялись.**

### **Итоговый расчет**

После проведения расчетов было проведено согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость права аренды земельных участков.

В связи с использованием одного подхода к оценке, итоговая рыночная стоимость оцениваемого права аренды участков определяется по данным сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

#### **Общие сведения**

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних (не более 6 месяцев) сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, а так же информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

#### **Сведения о сделках**

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

### **Последовательность внесения корректировок**

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- **передаваемые права на недвижимость,**
- **условия финансирования,**
- **условия продажи,**
- **условия рынка,**
- местоположение,
- физические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие корректировки.

### **Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов**

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и объектами-аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов-аналогов, все корректировки вводятся от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в объекте-аналоге лучше, чем в объекте оценки, то вводится отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в объекте-аналоге хуже, чем в оцениваемом, то вводится положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

### **Условия сравнения объектов**

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения объекта-аналога.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Для земельных участков без улучшений могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за единицу площади участка: кв.м., сотка, га;
- цена за фронтальную единицу длины;
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 сотки площади объектов-аналогов, как наиболее распространенная единица сравнения земельных участков.

Сравнение объектов по стоимости 1 сотки земельных участков применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости земельных участков в регионе.

### **Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж и описание корректировок**

Для проведения расчета были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам.

Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 сотки, полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта.

Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

### **Аналоги**

Выбор аналогов для проведения расчета стоимости права аренды земельных участков сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством/отсутствием предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми участками по элементам сравнения.

Объект оценки «Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей) площадью 2795 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:31, по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161» относится к рынку земельных участков под придорожный сервис г. Калуги. Ввиду отсутствия на дату проведения оценки предложений по продаже земельных участков под придорожный сервис оценщик в качестве объектов-аналогов использует участки промышленного назначения г. Калуги (как наиболее сопоставимые).

Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

### **Последовательность расчетов**

Определение стоимости права аренды оцениваемых земельных участков проводится отдельно.

Один из оцениваемых земельных участков представляет собой долю площадью 5683,2 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмиэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочным -кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б)) площадью 38993 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:9. Сначала проводится расчет стоимости сравнительным подходом права аренды всего земельного участка, из которой затем выделяется стоимость оцениваемой доли.

**Таблица 27 Расчет стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:31 методом сравнения продаж**

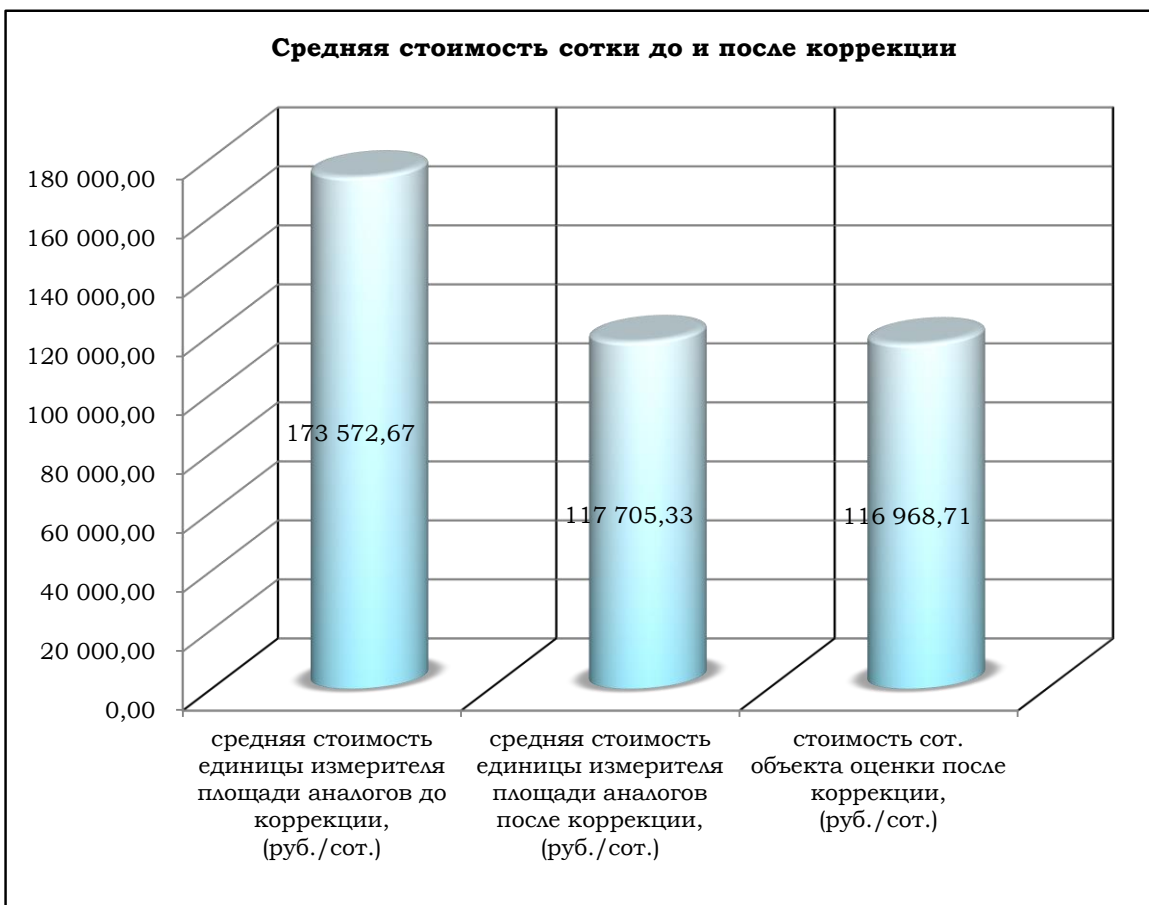
элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
<b>Цена продажи объекта</b>	<b>руб.</b>		<b>13 000 000</b>	<b>17 000 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>Общая площадь</b>	<b>сот.</b>	<b>27,95</b>	<b>55,94</b>	<b>137,00</b>	<b>43,23</b>
<b>Корректировки</b>					
<b>Цена за единицу общей площади</b>	<b>руб./сот.</b>		<b>232 392</b>	<b>124 088</b>	<b>164 238</b>
<b>Передаваемые права</b>		<i>аренда до 06 октября 2055 года</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка	%		<b>-14,00</b>	<b>-14,00</b>	<b>-14,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		199 857,0	106 715,7	141 244,7
<b>Условия финансирования</b>		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		199 857,0	106 716,0	141 245,0
<b>Условия продажи</b>		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		<b>-12,00</b>	<b>-12,00</b>	<b>-12,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		175 874,0	93 910,0	124 296,0
<b>Условия рынка</b>		<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		175 874,0	93 910,0	124 296,0
<b>Местоположение</b>		<i>г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161</i>	<i>г. Калуга, ул. Светлая, дом 30</i>	<i>г. Калуга, Комсомольская роцца, 400 м до ул. Московской</i>	<i>г. Калуга, ул. Ленина, д. 23</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		175 874,0	93 910,0	124 296,0
<b>Физические характеристики:</b>					
Общее состояние		<i>типичное</i>	<i>типичное</i>	<i>типичное</i>	<i>типичное</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		175 874,0	93 910,0	124 296,0
Инженерные коммуникации		<i>учтены в стоимости объекта недвижимости</i>	<i>электроснабжение</i>	<i>проходят рядом</i>	<i>проходят рядом</i>
Корректировка	%		<b>-14,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		150 320,0	93 910,0	124 296,0
Масштаб объекта		<i>27,95</i>	<i>55,94</i>	<i>137,00</i>	<i>43,23</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>6,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		150 320,0	99 545,0	124 296,0
<b>Использование</b>		<i>для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей</i>	<i>под бетонно-асфальтированной площадкой цеха по производству нестандартных металлоконструкций</i>	<i>для эксплуатации производственных зданий</i>	<i>для эксплуатации зданий и сооружений завода</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

<b>элементы сравнения</b>	<b>ед.изм.</b>	<b>объект оценки</b>	<b>аналог 1</b>	<b>аналог 2</b>	<b>аналог 3</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		150 320,0	99 545,0	124 296,0
<b>Асфальтирование участка</b>		<i>отсутствует</i>	<i>имеется</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>
Корректировка	%		<b>-14,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		129 275,0	99 545,0	124 296,0
<b>Существующие ограничения (обременения): зоны с особым режимом использования</b>		<i>отсутствуют</i>	<i>сведения отсутствуют</i>	<i>сведения отсутствуют</i>	<i>сведения отсутствуют</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./сот.</b>		<b>129 275,0</b>	<b>99 545,0</b>	<b>124 296,0</b>
<b>Для выводов:</b>					
Общая чистая коррекция	руб./сот.		103 117,0	24 543,0	39 942,0
то же в % от цены продажи	%		44,4	19,8	24,3
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./сот.		103 117,0	35 813,6	39 942,6
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		44,4	28,9	24,3
<i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i>	1,00	<b>2</b>	<b>27,5%</b>	<b>35,1%</b>	<b>37,4%</b>
<i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i>	2,02		<b>0,556</b>	<b>0,711</b>	<b>0,757</b>
<i>по общей валовой коррекции (расчет)</i>	100,00%		<b>27,47%</b>	<b>35,13%</b>	<b>37,40%</b>
Цена за единицу общей площади	руб./сот.	116 968,71			
<b>Стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>3 269 300</b>			

Диаграммы к расчету сравнительным подходом

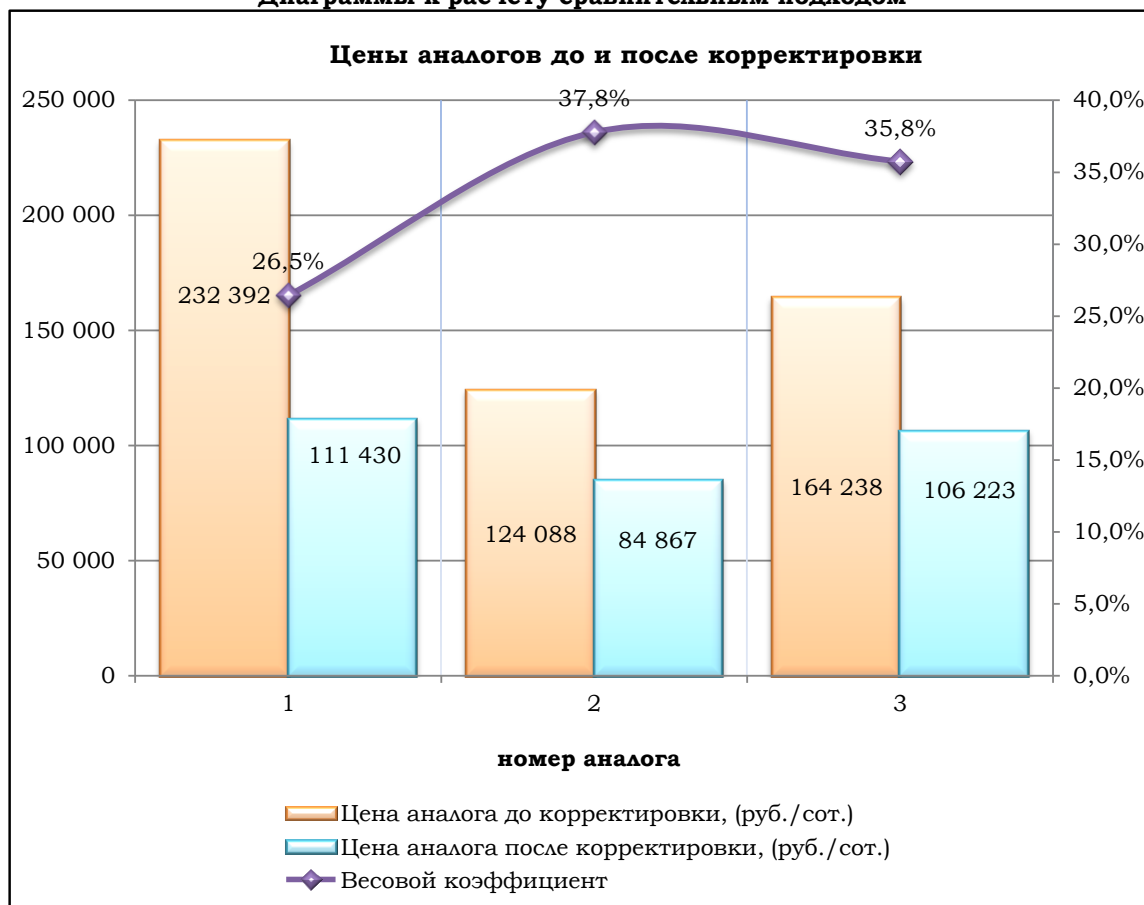


**Таблица 28 Расчет стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9 методом сравнения продаж**

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
<b>Цена продажи объекта</b>	<b>руб.</b>		<b>13 000 000</b>	<b>17 000 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>Общая площадь</b>	<b>сот.</b>	<b>389,93</b>	<b>55,94</b>	<b>137,00</b>	<b>43,23</b>
<b>Корректировки</b>					
<b>Цена за единицу общей площади</b>	<b>руб./сот.</b>		<b>232 392</b>	<b>124 088</b>	<b>164 238</b>
<b>Передаваемые права</b>		<i>аренда (на неопределенный срок)</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка	%		<b>-16,00</b>	<b>-16,00</b>	<b>-16,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		195 209,0	104 233,9	137 959,9
<b>Условия финансирования</b>		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		195 209,0	104 234,0	137 960,0
<b>Условия продажи</b>		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		<b>-11,50</b>	<b>-11,50</b>	<b>-11,50</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		172 760,0	92 247,0	122 095,0
<b>Условия рынка</b>		<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		172 760,0	92 247,0	122 095,0
<b>Местоположение</b>		<i>г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163</i>	<i>г. Калуга, ул. Светлая, дом 30</i>	<i>г. Калуга, Комсомольская роца, 400 м до ул. Московской</i>	<i>г. Калуга, ул. Ленина, д. 23</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		172 760,0	92 247,0	122 095,0
<b>Физические характеристики:</b>					
Общее состояние		<i>типичное</i>	<i>типичное</i>	<i>типичное</i>	<i>типичное</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		172 760,0	92 247,0	122 095,0
Инженерные коммуникации		<i>учтены в стоимости объекта недвижимости</i>	<i>электроснабжение</i>	<i>проходят рядом</i>	<i>проходят рядом</i>
Корректировка	%		<b>-13,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		148 931,0	92 247,0	122 095,0
Масштаб объекта		<i>389,93</i>	<i>55,94</i>	<i>137,00</i>	<i>43,23</i>
Корректировка	%		<b>-13,00</b>	<b>-8,00</b>	<b>-13,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		129 570,0	84 867,0	106 223,0
<b>Использование</b>		<i>под производственными помещениями незавершенного строительства четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного</i>	<i>под бетонно-асфальтированной площадкой цеха по производству нестандартных металлоконструкций</i>	<i>для эксплуатации производственных зданий</i>	<i>для эксплуатации зданий и сооружений завода</i>

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
		строительством восьмиэтажного панельно- кирпичного административно- бытового корпуса, одноэтажным пеноблочно - кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б)			
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		129 570,0	84 867,0	106 223,0
<b>Асфальтирование участка</b>		<i>отсутствует</i>	<i>имеется</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>
Корректировка	%		<b>-14,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена			111 430,0	84 867,0	106 223,0
<b>Существующие ограничения (обременения): зоны с особым режимом использования</b>		<i>имеются</i>	<i>сведения отсутствуют</i>	<i>сведения отсутствуют</i>	<i>сведения отсутствуют</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./сот.</b>		<b>111 430,0</b>	<b>84 867,0</b>	<b>106 223,0</b>
<b>Для выводов:</b>					
Общая чистая коррекция	руб./сот.		120 962,0	39 221,0	58 015,0
то же в % от цены продажи	%		52,1	31,6	35,3
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./сот.		120 962,0	39 221,2	58 015,2
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		52,1	31,6	35,3
Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)	1,00	<b>2</b>	<b>26,5%</b>	<b>37,8%</b>	<b>35,8%</b>
Коэффициенты по общей валовой коррекции	1,81		<b>0,479</b>	<b>0,684</b>	<b>0,647</b>
по общей валовой коррекции (расчет)	100,00%		<b>26,46%</b>	<b>37,79%</b>	<b>35,75%</b>
Цена за единицу общей площади	руб./сот.	99 530,34			
<b>Стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>38 809 900</b>			

Диаграммы к расчету сравнительным подходом



## Комментарии к расчету

### Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Объекты, принятые для сравнения, имеют различные права на земельные участки. Корректировка отражает величину изменения стоимости объекта сравнения, связанную с правом выкупа земельного участка. Указанное обстоятельство имеет большое влияние на срок последующей продажи объекта, т.е. его ликвидность, так как требует соблюдения определенной процедуры передачи прав, описанной в нормативных документах. Необходимо ввести соответствующую корректировку к ценам объектов-аналогов, находящихся в собственности, для сопоставления их с объектами оценки, находящимися в аренде.

Корректировка по критерию «передаваемые права на недвижимость» определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Таблица 106

цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Земельный участок с кадастровым номером 40:26:000358:31 находится в долгосрочной аренде (до 06 октября 2055 года).

Объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка составит:  $(0,86 - 1) \times 100\% = -14,0\%$ .

Таблица 101

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,19	1,35
	долгосрочная аренда	0,84	1	1,13
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Земельный участок с кадастровым номером 40:26:000358:9 находится в долгосрочной аренде (на неопределенный срок).

Объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка составит:  $(0,84 - 1) \times 100\% = -16,0\%$ .

### Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми – оплата 100% собственными средствами, наличным или безналичным расчетом. Корректировка принимается равной 0%.

### Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Учитывая разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:31, в качестве скидки на торг применяется среднее значение скидки на цены предложений земельных участков под объекты придорожного сервиса на активном рынке в размере 12,0%.

Учитывая разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9, в качестве скидки на торг применяется среднее значение скидки на цены предложений земельных участков под индустриальную застройку на активном рынке в размере 11,5%.

### 9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

#### Условия рынка

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в аналогичном дате оценки периоде – марте 2019 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об offerтах имеют незначительное временное отличие. С учетом сегмента рынка и сроков, прошедших со времени выставления имущества на рынке до времени проведения оценки, корректировка принимается равной 0%.

#### Местоположение

Местоположение объектов оказывает значительное влияние на цены сделок, что обусловлено различной привлекательностью районов города/региона, удобством положения для объектов определенного функционального назначения, сложившимся общественным мнением.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов в рамках критерия «местоположение», по мнению оценщика, являются:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащённость района расположения объекта, удаленность от центра города. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов различного назначения.
- Привлекательность района расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости.

Местоположение объектов оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов сопоставимо по развитости инфраструктуры, транспортной доступности и привлекательности. Корректировка принимается равной 0%.

#### Физические характеристики

Физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, поэтому каждое из отличий было скорректировано с учетом его влияния на стоимость.

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- Общее состояние. Корректировка отражает разницу в стоимости единых земельных участков с ровным рельефом, удобной формой и земельных участков, разбитых на части, имеющих уклон, неровный рельеф и т.д. Объекты оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют сопоставимое общее состояние. Корректировка принимается равной 0%.

- Инженерные коммуникации. Корректировка отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки и объектами-аналогами и определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

К оцениваемым земельным участкам подведены инженерные коммуникации, однако, наличие коммуникаций на участках обусловлено наличием на них улучшений. Так как стоимость инженерных коммуникаций учтена в расчете стоимости объектов недвижимости, то стоимость оцениваемых земельных участков определялась как условно-свободных без улучшений, то есть при допущении отсутствия коммуникаций на них.

К объекту-аналогу №1 подведено электроснабжение; корректировка составит:

- в расчете стоимости земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:31:

$$(1/1,17 - 1) \times 100\% = -14,53\%;$$

- в расчете стоимости земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9:

$$(1/1,16 - 1) \times 100\% = -13,79\%.$$

К объектам-аналогам №2 и №3 инженерные коммуникации не подведены (проходят рядом), корректировка принимается равной 0%.

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,16	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,15	1,18

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

- Масштаб объекта. Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами-аналогами в зависимости от их масштаба (корректировка на эффект масштаба). Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке. Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объектов оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектами оценки вводятся соответствующие корректировки. Корректировка по критерию «масштаб» определяется на основании средних значений масштабного фактора для земельных участков под объекты придорожного сервиса и под индустриальную застройку. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Таблица 126

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:31 попадает в диапазон <1 га (<100 соток).

Объекты-аналоги №1 и №3 также попадают в диапазон площадей <1 га (<100 соток), корректировка принимается равной 0%.

Объект-аналог №2 попадает в диапазон площадей 1-2,5 га (100-250 соток), корректировка составит:  $(1,06 - 1) \times 100\% = 6,0\%$ .

Таблица 121

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	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9 попадает в диапазон 2,5-5 га (250-500 соток).

Объекты-аналоги №1 и №3 попадают в диапазон площадей <1 га (<100 соток), корректировка составит:  $(0,87 - 1) \times 100\% = -13,0\%$ .

Объект-аналог №2 попадает в диапазон площадей 1-2,5 га (100-250 соток), корректировка составит:  $(0,92 - 1) \times 100\% = -8,0\%$ .

### Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объектов. Использование объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка принимается равной 0%.

### Асфальтирование участка

Корректировка отражает разницу в расходах на замощение территории между объектом оценки и объектами-аналогами и определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Стоимость оцениваемых земельных участков определяется как условно-свободных без улучшений, то есть при допущении отсутствия замощений на них.

Объекты-аналоги №2 и №3 не имеют асфальтового покрытия, корректировка принимается равной 0%.

Объект-аналог №1 представляют собой бетонно-асфальтированную площадку, корректировка составит:  $(0,86 - 1) \times 100\% = -14,0\%$ .

Ввиду отсутствия в справочнике оценщика недвижимости корректирующих коэффициентов по критерию «асфальтирование участка» для земельных участков под объекты придорожного сервиса оценщик использует средние значения корректирующих коэффициентов для участков под индустриальную застройку (как единственного представленного сегмента).

Таблица 90

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86	0,85	0,88

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

### **Существующие ограничения (обременения): зоны с особым режимом использования**

Корректировка учитывает ограничения в использовании земельных участков в виде наличия на них зон с особым режимом использования.

На оцениваемом земельном участке с кадастровым номером 40:26:000358:31 зоны с особым режимом использования отсутствуют.

На оцениваемом земельном участке с кадастровым номером 40:26:000358:9 зарегистрировано наличие следующих зон с особым режимом использования: в состав земельного участка входит земельный участок площадью 2312 кв.м. для обеспечения ремонтных работ транзитных коммуникаций (газ, теплотрасса, канализация). Обременения: обеспечивать сохранность находящихся на земельном участке транзитных коммуникаций, не препятствовать доступу работников соответствующих служб для обеспечения ремонта и обслуживания транзитных коммуникаций.

Исходя из описания подобранных объектов-аналогов, сведения о наличии зон с особым режимом использования на них отсутствуют.

Корректировка по критерию «существующие ограничения (обременения): зоны с особым режимом использования» принимается равной 0%, так как отсутствуют основания для ее введения.

### **Весовые коэффициенты**

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле  $1 - n\%$ , где  $n\%$  значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

### **Выводы**

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако в большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

**Стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:31 сравнительным подходом составляет: 3 269 300 руб.**

**Стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9 сравнительным подходом составляет: 38 809 900 руб.**

Из полученной сравнительным подходом стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9 выделяется стоимость оцениваемой доли пропорционально ее площади.

**Таблица 29 Стоимость оцениваемой доли в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9 сравнительным подходом**

№	наименование	площадь, сот.	стоимость 1 сотки сравнительным подходом, руб.	стоимость сравнительным подходом, руб.
1	Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмизэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочным -кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б)) площадью 38993 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:9	389,93	99 530,34	38 809 900

№	наименование	площадь, сот.	стоимость 1 сотки сравнительным подходом, руб.	стоимость сравнительным подходом, руб.
1.1	Доля площадью 5683,2 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмизэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочным -кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение 6)) площадью 38993 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:9	56,832	99 530,34	5 656 500

#### 9.4 ОЦЕНКА СТОЯНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки по времени строительства.

Затратный подход при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение стоимости участка земли на праве собственности или аренды;
- определение затрат на воспроизводство или замещение улучшений на участке с учетом предпринимательской прибыли;
- определение величины накопленного износа и устареваний улучшений;
- определение стоимости оцениваемого имущества, как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство или замещение улучшений за минусом накопленного износа и устареваний.

Общая формула определения стоимости затратным подходом (Сзп):

$$\text{Сзп} = \text{Сзу (или Спазу)} + (\text{Св (или Сзам)} + \text{Ппр} - \text{Инак}), \text{ где:}$$

**Сзу (или Спазу)** – стоимость земельного участка или права аренды земельного участка;

**Св (или Сзам)** – затраты на воспроизводство (замещение) улучшений на участке;

**Ппр** – прибыль предпринимателя;

**Инак** – величина накопленного износа и устареваний улучшений.

#### Методика оценки

Для расчета стоимости улучшений применялись затраты на воспроизводство/замещение.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Существующие здания, однако, могли быть созданы из материалов, по строительным технологиям или проектам, которые сегодня вышли из употребления, а затраты на возведение их копий в современных условиях рассчитать либо невозможно, либо они несопоставимы с затратами на возведение современных зданий аналогичного функционального назначения и равной полезности. В этой ситуации оценивается стоимость объекта равной полезности с объектом оценки, возведение которого во всех аспектах соответствует современному уровню строительного производства. [ЗП.2]

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

Определение затрат на воспроизводство/замещение может проводиться несколькими основными методами:

- метод сравнительной единицы (основан на применении удельных затрат на единицу площади или объема);
- метод разбивки по компонентам (предполагает разбивку объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п., стоимость каждого компонента получают исходя из сумм прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема);
- метод количественного обследования (различные способы сметного расчета: ресурсный; ресурсно-индексный; базисно-индексный; базисно-компенсационный).

Для проведения расчетов был выбран метод сравнительной единицы. Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога корректируется на имеющиеся различия в сравниваемых объектах к объекту оценки.

При этом учитываются и корректируются следующие параметры:

- функциональное назначение;
- физические характеристики;
- прочие другие характеристики, влияющие на стоимость объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбирается кв.м., куб.м. или иная сопоставимая единица сравнения. Общая формула определения стоимости методом сравнительной единицы:

$$C_o = C_{ес} \times K_{ес} \times K_{п} \times K_{м} \times K_{в} \times P_{пр} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

**C<sub>о</sub>** – стоимость оцениваемого объекта;

**C<sub>ес</sub>** – стоимость одной единицы сравнения типичного объекта-аналога на базовую дату;

**K<sub>ес</sub>** – количество единиц сравнения оцениваемого объекта;

**K<sub>п</sub>** – коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных физических параметров между объектами аналогами и объектом оценки;

**K<sub>м</sub>** – коэффициент, учитывающий местоположение объекта, поправки на региональном уровне;

**K<sub>в</sub>** – коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой оценки;

**P<sub>пр</sub>** – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

**K<sub>ндс</sub>** – коэффициент, учитывающий НДС.

Расчет методом сравнительной единицы проводится на базе следующих источников:

- Справочник КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий. 2016» [ЗП.5].
- Бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве». Июль 2018. Выпуск 104 [ЗП.4].

Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению справочника КО-ИНВЕСТ.

### Переход к уровню цен на дату оценки

Справочник КО-ИНВЕСТ содержит удельные стоимостные показатели в уровне цен на 01.01.2016 года. Пересчет стоимости на дату оценки осуществляется с использованием соответствующих индексов, публикуемых в бюллетене [ЗП.4].

Экономические районы, края, области		Класс конструктивных систем						
		КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14
<b>Северный район</b>								
Республика Карелия *	0,905	1,004	0,954	1,014	0,911	1,081	0,949	0,846
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,006	1,091	0,972	1,096	1,031	1,109	1,026	0,948
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,226	1,330	1,185	1,337	1,257	1,352	1,251	1,155
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,984	1,069	0,990	1,017	0,986	1,145	1,004	0,960
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,198	1,301	1,205	1,238	1,200	1,394	1,222	1,168
Вологодская область	0,817	0,901	0,792	0,906	0,821	0,867	0,817	0,788
Мурманская область *	1,321	1,327	1,243	1,197	1,197	1,326	1,313	1,234
<b>Северо-Западный район</b>								
г. Санкт-Петербург	0,973	1,018	0,967	1,051	0,983	1,018	1,083	1,020
Ленинградская область	1,079	1,087	1,046	1,127	1,079	1,084	1,193	1,151
Новгородская область	0,869	0,996	0,839	0,982	0,896	0,903	0,891	0,822
Псковская область	0,756	0,867	0,728	0,909	0,775	0,834	0,724	0,662
<b>Центральный район</b>								
Брянская область	0,758	0,812	0,738	0,847	0,770	0,755	0,730	0,674
Владимирская область	0,739	0,842	0,793	0,895	0,831	0,870	0,795	0,703
Ивановская область	0,766	0,864	0,790	0,906	0,832	0,870	0,815	0,708
Калужская область	0,764	0,870	0,813	0,938	0,820	0,862	0,827	0,701
Костромская область	0,722	0,793	0,732	0,815	0,748	0,761	0,715	0,666
г. Москва	1,227	1,155	1,201	1,238	1,206	1,222	1,314	1,362
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2018-2021 гг. (с учетом НДС)**

2  
Строительно-  
монтажные  
работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,043	0,334	86,117	-0,496
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	116,723	0,586	90,422	4,999
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	118,421	1,455	91,477	1,167
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	119,210	0,666	92,532	1,153
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	119,965	0,633	93,587	1,140
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	120,686	0,601	94,641	1,127
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	121,373	0,569	95,696	1,114
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	122,027	0,538	96,751	1,102
					Март 20	122,646	0,507	97,805	1,090
					Июнь 20	123,231	0,477	98,860	1,078
					Сентябрь 20	123,782	0,447	99,915	1,067
					Декабрь 20	124,299	0,418	100,969	1,056
					Март 21	124,782	0,389	102,024	1,045
					Июнь 21	125,231	0,360	103,079	1,034

**Таблица 30 Определение индексов пересчета цен для справочника КО-ИНВЕСТ**

наименование	значение
Региональный коэффициент стоимости строительства по КС-8 на 01.01.2016 г. для Калужской области	0,764
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на декабрь 2015 г.	106,207
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на март 2019 г.	119,965
<b>Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки</b>	<b>0,8630</b>

**Определение прибыли предпринимателя**

Прибыль предпринимателя (девелопера) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Следовательно, прибыль предпринимателя представляет собой уровень риска инвестиций в оцениваемое имущество. Вкладывая деньги в объект инвестиций, инвестор рискует в той или иной степени либо не получить прибыль, либо лишиться первоначальных инвестиций. Чем выше уровень риска, тем более высокую премию (прибыль) требует для себя инвестор.

Объекты недвижимости имеют более высокие риски, связанные с неопределенностью будущих доходов, и низкие риски с точки зрения потери вложенных средств.

Размер прибыли предпринимателя зависит от объемов и сроков строительства, и определяется путем учета всех рисков инвестиций в оцениваемое имущество.

Прибыль предпринимателя (**Ппр**) определяется по формуле:

$$\text{Ппр} = N \times \text{YA} / 2 \times [1 + N \times 2\text{YA} / 3 + C \times (1 + 2/3 \times N^2 \times \text{YA}^2)] \text{ [ЗП.1].}$$

Доля авансового платежа (**С**) – включает первоначальные затраты на строительство, такие как приобретение земельного участка или права его аренды, авансовые платежи подрядчикам и т.д.

Срок строительства (**Н**) – определяется по типичным срокам строительства для данного типа объекта или нормативному документу СНиП 1.04.03-85. [ЗП.6].

Годовая норма отдачи на вложенный капитал (**YA**) – в качестве нормы отдачи на капитал могут приниматься:

- ставки по депозитам на срок от одного года и более в банках высокой категории надежности;
- ставки по рынку ГКО-ОФЗ на период расчета, принимаемые по данным ЦБ РФ;
- рыночные данные, ставки доходности, принимаемые строительными компаниями при осуществлении строительства аналогичных объектов.

**Таблица 31 Определение прибыли предпринимателя (застройщика)**

наименование показателя	значение	примечание
Доля авансового платежа (С)	30%	удельный вес первоначальных затрат на строительство
Число лет (период) строительства (N)	0,25	примерный срок строительства для данного типа объекта
Норма отдачи на вложенный капитал (YA в год)	7,33%	значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций *
<b>Прибыль предпринимателя (Ппр)</b>	<b>1,20%</b>	<b><math>Ппр = N \times YA / 2 \times [1 + N \times 2YA / 3 + C \times (1 + 2/3 \times N^2 \times YA^2)]</math></b>

\*Примечание к таблице: значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций со сроком до погашения 0,25 лет на дату оценки составляет 7,33%.

www.cbr.ru/hd\_base/zycyc\_params/ Поиск

Федеральный банк Российской Федерации

Интернет-приемная

Ответы на вопросы

Facebook VKontakte Twitter YouTube

RU EN

Поиск

Базы данных

## Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 27.03.2019 по 27.03.2019

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
27.03.2019	7,33	7,39	7,44	7,50	7,70	7,84	8,01	8,13	8,30	8,47	8,56	8,64

Источник: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=zycyc\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zycyc_params).

### Определение затрат на воспроизводство/замещение

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового здания или сооружения.

При проведении сравнения показателей типового объекта и оцениваемого имущества вносятся корректировки, отражающие имеющиеся различия между ними в конструктивных элементах, качестве отделки и объемах работ.

В результате корректировки стоимости типового объекта определяется искомая величина затрат на воспроизводство/замещение.

Основные данные по принятому для расчета типовому объекту приведены далее в табличном виде.

**Таблица 32 Расчет затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки**

объект оценки	Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, кадастровый номер: 40:26:000358:113					
описание	Общая площадь - 4013,2 кв.м.					
данные об объекте-аналоге						
сборник КО-ИНВЕСТ / код в сборнике	Благоустройство территорий. 2016 / глБЗ.03.002.0001					
наименование	Дворовые замощение					
описание	Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании					
<b>ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ</b>						
						<b>КС-8</b>
<b>ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ</b>						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruБЗ.03.002.0001	Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании			руб. на 1 м²	1 278	
ruБЗ.03.002.0002	Щебеночное покрытие на песчаном основании			руб. на 1 м²	852	
ruБЗ.03.002.0003	Цементное покрытие на щебеночном основании			руб. на 1 м²	1 065	
класс конструктивной системы			КС-8			
класс качества			-			
измеритель			КВ.М.			

объект оценки	Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, кадастровый номер: 40:26:000358:113	
кол-во единиц измерителя	-	
стоимость за ед-цу измер. в базовом периоде, руб.	1 278,00	
поправки		
поправка по площади/объему	1,00	
итого с поправками	1 278,00	
<b>Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки</b>	<b>0,8630</b>	
текущая стоимость единицы измерения	1 102,87	
кол-во единиц измерителя на объекте оценки	4 013,20	
Стоимость объекта в ценах на дату оценки	<b>4 426 038</b>	
Прибыль застройщика % от затрат - 01,2%	53 218	
НДС, % от затрат - 20%	895 851	
<b>Затраты на воспроизводство/замещение, руб.</b>	<b>5 375 100</b>	

### Определение стоимости износа и устареваний

Накопленный износ и устаревания – это величина потери рыночной стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание/сооружение внутренних или внешних факторов.

Считается, что причинами потери рыночной стоимости недвижимости являются факторы, вызываемые физическим разрушением, функциональным и внешним (экономическим) устареванием, или их комбинацией.

В настоящем отчете накопленный износ и устаревания объекта оценки определяются методом разбивки. При этом в общем случае рассматриваются все виды износа и устареваний, к которым относятся:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее или экономическое устаревание.

### Физический износ

Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Физический износ подразумевает потерю стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на осуществление ремонта строительных конструкций и элементов, инженерных систем здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что все конструкции и элементы будут восстановлены до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или будут полностью заменены.

В настоящем отчете определение физического износа оцениваемого имущества проведено методом экономического возраста.

### Метод экономического возраста

Расчет величины физического износа методом экономического возраста производится по следующей формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ХВ} / \text{СПС} \times 100\%, \text{ где}$$

**ХВ** – хронологический возраст, лет;

**СПС** – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств описан далее по тексту.

### Определение срока полезной службы объекта оценки

Срок полезной службы (срок полезного использования) – либо период, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, будет получено организацией от актива.

Срок полезной службы оцениваемого сооружения принят в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".

**Таблица 33 Определение срока полезного использования оцениваемого имущества**

Наименование класса	Наименование класса	Дополнительное деление	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)
Сооружения	Сооружения транспортного хозяйства, связи и других отраслей	Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: асфальтобетонные	31

**Таблица 34 Определение величины физического износа объекта оценки**

№	наименование	год постройки	фактический срок службы, лет	нормативный срок службы, лет	нормативный физический износ, %
1	Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, кадастровый номер: 40:26:000358:113	2003	16	31	51,61%

**Таблица 35 Физический износ объекта оценки**

№	наименование	затраты на воспроизводство/замещение, руб.	физический износ, %	физический износ, руб.
1	Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, кадастровый номер: 40:26:000358:113	5 375 100	51,61%	2 774 200
<b>Итого:</b>		<b>5 375 100</b>		<b>2 774 200</b>

**Функциональное устаревание**

Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Применение процедуры оптимизации позволит учесть многие элементы функционального устаревания.

Функциональное устаревание отражает устаревание функций объекта, то есть его основных эксплуатационных качеств (свойств, характеристик):

- соответствие своему назначению по размерам: планировке, объемам, площадям, высотам и т.п.;
- наличие благоустройств: средств обеспечения санитарно-технического климата, инженерного оборудования и др.;
- надежность при эксплуатации: выполнение нормативных показателей прочности, жесткости, устойчивости, пожарной безопасности, огнестойкости, тепло-, звуко-, гидроизоляции;
- экологичность: наличие современной технологии производства (удаления отходов), соответствующей требованиям контроля загрязнения окружающей среды;
- внешний вид, отвечающий современным архитектурным и эстетическим требованиям;
- экономичность при возведении и эксплуатации.

Устаревание (несоответствие нормам) хотя бы одного из этих качеств снижает полезность и потребительскую ценность объекта. Функциональное устаревание в значительной степени сокращает срок экономической жизни объекта недвижимости и может очень сильно повлиять на его рыночную стоимость.

Таким образом, функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости, а также недостатками и «сверхулучшениями».

Представленное на оценку имущество соответствует современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

**Наличие функционального устаревания у объекта оценки не выявлено.**

**Внешнее (экономическое) устаревание**

Внешнее (экономическое) устаревание заключается в потере стоимости, обусловленной влиянием внешних по отношению к объекту оценки факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

**Наличие внешнего (экономического) устаревания у объекта оценки не выявлено.**

**Накопленный износ и устаревания**

Стоимость накопленного износа и устареваний принимается путем суммирования всех видов износа и устареваний, имеющих у объекта оценки. В данном отчете функциональное и внешнее (экономическое) устаревания у объекта оценки отсутствуют, поэтому накопленный износ и устаревания равны физическому износу объекта оценки.

**Определение остаточной стоимости**

Остаточная стоимость оцениваемого имущества определяется как разница между затратами на воспроизводство/замещение объекта оценки и стоимостью его накопленного износа и устареваний.

**Таблица 36 Определение остаточной стоимости объекта оценки**

№	наименование	затраты на воспроизводство/з аменение, руб.	накопленный износ и устаревания, руб.	остаточная стоимость, руб.
1	Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, кадастровый номер: 40:26:000358:113	5 375 100	2 774 200	2 600 900
<b>Итого:</b>		<b>5 375 100</b>	<b>2 774 200</b>	<b>2 600 900</b>

Итоговая стоимость объекта оценки затратным подходом принимается равной остаточной стоимости объекта недвижимости.

**Таблица 37 Стоимость объекта оценки затратным подходом**

№	наименование	стоимость затратным подходом, руб.
1	Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, кадастровый номер: 40:26:000358:113	2 600 900
<b>Итого:</b>		<b>2 600 900</b>

### Выводы по затратному подходу

Стоимость, определенная затратным подходом, как правило, сопоставима для аналогичных объектов, территориально разнесенных с объектом оценки или имеющих некоторые конструктивные отличия, и является определенной базой, показывающей реальные затраты на получение аналогичного имущества путем нового строительства.

Расчет затратным подходом позволяет определить рыночную стоимость оцениваемого имущества, основанную на стоимости затрат, необходимых для воспроизводства/замещения аналогичного объекта с учетом присущего ему износа и устареваний.

В тоже время, затратный подход не учитывает следующие показатели:

- стоимость привлечения заемных средств для строительства;
- наличие возможности строительства аналогичного объекта в том же районе;
- расположение объекта оценки и связанные с этим преимущества или недостатки;
- изменение спроса на аналогичные объекты на рынке.

С учетом вышеизложенного анализа полученной в затратном подходе стоимости можно утверждать, что она в целом соответствует целям оценки.

**Стоимость оцениваемой стоянки затратным подходом составляет: 2 600 900 руб.**

## 9.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных в рамках различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга значения стоимости, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости.

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов и методов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой стоимости, как правило, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Преимущества и недостатки каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип и качество информации, на основе которых проводится расчет.
- Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктуру рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальную доходность.

### Анализ полученных результатов оценки

#### Затратный подход

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, так как он не связан с прогнозными данными и отражает реальную стоимость нового строительства на дату оценки.

Стоимость определенная затратным подходом, как правило, сопоставима для аналогичных объектов, территориально разнесенных с объектом оценки или имеющих некоторые конструктивные отличия, и является определенной базой, показывающей реальные затраты, на получение аналогичного объекта недвижимости путем нового строительства.

Затратный подход наиболее эффективен при оценке объектов уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

В тоже время, затратный подход, не учитывает следующие показатели:

- расположение объекта оценки и связанные с этим преимущества или недостатки;
- время, затраченное на новое строительство и упущенную в связи с этим выгоду;
- стоимость привлечения заемных средств для строительства;
- наличие возможности строительства аналогичного объекта в том же районе.

**Для определения стоимости оцениваемого единого комплекса (станции техобслуживания с автосалоном и окрасочно-кузовным участком) затратный подход не применялся.**

**Затратный подход применялся только для определения стоимости стоянки для выделения ее из общей стоимости комплекса.**

### **Сравнительный подход**

При отсутствии достаточного количества данных по продажам сходных объектов недвижимости при расчетах применялись данные по предложениям на продажу наиболее сопоставимых объектов. Стоит отметить, что применение данных по офертам снижает надежность результатов, полученных методом сравнения продаж.

В тоже время, нельзя не учитывать тот факт, что существующие предложения на продажу объектов, безусловно, оказывают воздействие на формирование цен на рынке недвижимости.

В большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Полученный результат сравнительным подходом является наиболее соответствующим предполагаемому использованию результатов оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке и основан на текущих предложениях на рынке.

### **Доходный подход**

Подход по доходам позволяет учесть текущую экономическую ситуацию, вероятность приобретения объекта оценки и его предполагаемую доходность. Доходный подход, как правило, отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчете ставкам доходности.

Преимущество этого подхода состоит в том, он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

### **Выводы**

Результаты разных подходов к оценке могут отличаться в зависимости от достоверности, объема и качества информации, используемой в расчетах. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент, а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты с последующим суммированием полученных произведений. Общий вес рыночной стоимости принимается равным 100%.

Рыночная стоимость определяется по формуле:

$$PC = ЗП \times k1 + СП \times k2 + ДП \times k3, \text{ где}$$

ЗП – рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.

СП – рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.

ДП – рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.

k1, k2, k3 – весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

### **Определение весов с помощью метода анализа иерархий**

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов: **A** и **B** в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

**A1...An** - множество из  $n$  элементов;

**W1...Wn** - соотносятся следующим образом:

	<b>A1</b>	...	<b>An</b>
<b>A1</b>	1	...	$W_1/W_n$
...	...	1	...
<b>An</b>	$W_n/W_1$	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	<b>A1</b>	<b>A2</b>	...	<b>An</b>		
<b>A1</b>	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$ $X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})^{*1})^{1/n}$	$\rightarrow \text{BEC (A1)} = X_1 / \sum X_i$ $\rightarrow \text{BEC (An)} = X_n / \sum X_i$
<b>A2</b>	$W_2/W_1$	1	...	...		
...	...	...	1	...		
<b>An</b>	$W_n/W_1$	...	...	1		
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие вышеперечисленные параметры:

- A.** возможность отразить действительные намерения продавца;
- B.** тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- B.** способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г.** способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Критерии	A	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
Б	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
В	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
Г	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
<b>Сумма</b>					<b>4,00</b>	<b>1,00</b>

Сравниваем результаты, полученные доходным (Д) и сравнительным (С) подходами для каждого критерия согласования:

Критерий А: возможность отразить действительные намерения продавца:

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Оценка результатов по критерию А				
Сравнительный подход	1,00	1,25	1,12	<b>0,56</b>
Доходный подход	0,80	1,00	0,89	<b>0,44</b>
<b>Сумма</b>			<b>2,01</b>	<b>1,00</b>

Критерий Б: тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ:

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Оценка результатов по критерию Б				
Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	<b>0,50</b>
Доходный подход	1,00	1,00	1,00	<b>0,50</b>
<b>Сумма</b>			<b>2,00</b>	<b>1,00</b>

Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Оценка результатов по критерию В				
Сравнительный подход	1,00	1,25	1,12	<b>0,56</b>
Доходный подход	0,80	1,00	0,89	<b>0,44</b>
<b>Сумма</b>			<b>2,01</b>	<b>1,00</b>

Критерий Г: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность):

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Оценка результатов по критерию Г				
Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	<b>0,50</b>
Доходный подход	1,00	1,00	1,00	<b>0,50</b>
Сумма			<b>2,00</b>	<b>1,00</b>

Определяем итоговое значение весов каждого подхода:

Матрица согласования результатов						
	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
Вес критерия	0,25	0,25	0,25	0,25		
Сравнительный подход	0,56	0,50	0,56	0,50	0,5278	52,78%
Доходный подход	0,44	0,50	0,44	0,50	0,4722	47,22%
<b>Сумма</b>					<b>1,0000</b>	<b>100,00%</b>

Согласование стоимости оцениваемого имущества приведено далее в таблице.

**Таблица 38 Согласование стоимости оцениваемого имущества**

№	подходы к оценке	стоимость, руб.	веса
1	затратный	Не применялся	0,00%
2	сравнительный	73 206 100	47,22%
3	доходный	62 465 100	36,11%
<b>4</b>	<b>Рыночная стоимость с НДС (20%)</b>	<b>68 134 200</b>	<b>100,00%</b>
4.1.	в том числе право аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:31 и доля в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9	8 925 800	
4.2.	в том числе стоянка	2 600 900	
4.3.	в том числе здания	56 607 500	

Примечание к таблице: Из полученной рыночной стоимости оцениваемого имущества выделяется стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:31 и доли в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000358:9 (равная стоимости, полученной методом сравнения продаж), а также стоимость стоянки (равная стоимости, полученной затратным подходом).

Для определения рыночной стоимости каждого из оцениваемых зданий их общая стоимость распределялась пропорционально их общей площади.

**Таблица 39 Распределение рыночной стоимости по зданиям**

№	наименование	общая площадь, кв.м.	уд. вес, %	рыночная стоимость, руб.
1	Станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 2 229 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 40:26:000358:150	2 229,0	75,57%	42 778 000
2	Одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение 6) общей площадью 620,0 кв.м с антресолю общей площадью 100,6 кв.м, назначение: нежилое здание, площадь: 720,6 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 40:26:000270:1088	720,6	24,43%	13 829 500
<b>Итого:</b>		<b>2 949,6</b>	<b>100,00%</b>	<b>56 607 500</b>

## 10 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

По мнению оценщика, **рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки 27.03.2019 г.** с учетом допущений и ограничительных условий, указанных в отчете об оценке, и с учетом округления составляет:

**Таблица 40 Рыночная стоимость объектов оценки**

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 2 229 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 40:26:000358:150	42 778 000	7 129 666,67	35 648 333,33
2	Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей) площадью 2795 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:31	3 269 300	544 883,33	2 724 416,67
3	Одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б) общей площадью 620,0 кв.м с антресолю общей площадью 100,6 кв.м, назначение: нежилое здание, площадь: 720,6 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 40:26:000270:1088	13 829 500	2 304 916,67	11 524 583,33
4	Открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, кадастровый номер: 40:26:000358:113	2 600 900	433 483,33	2 167 416,67
5	Доля площадью 5683,2 кв.м. в праве аренды земельного участка (земли населенных пунктов - под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмиэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочно-кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б)) площадью 38993 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000358:9	5 656 500	942 750,00	4 713 750,00
	<b>Итого:</b>	<b>68 134 200</b>	<b>11 355 700,00</b>	<b>56 778 500,00</b>

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик

\_\_\_\_\_ / Сергиенко Г.А. /

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»

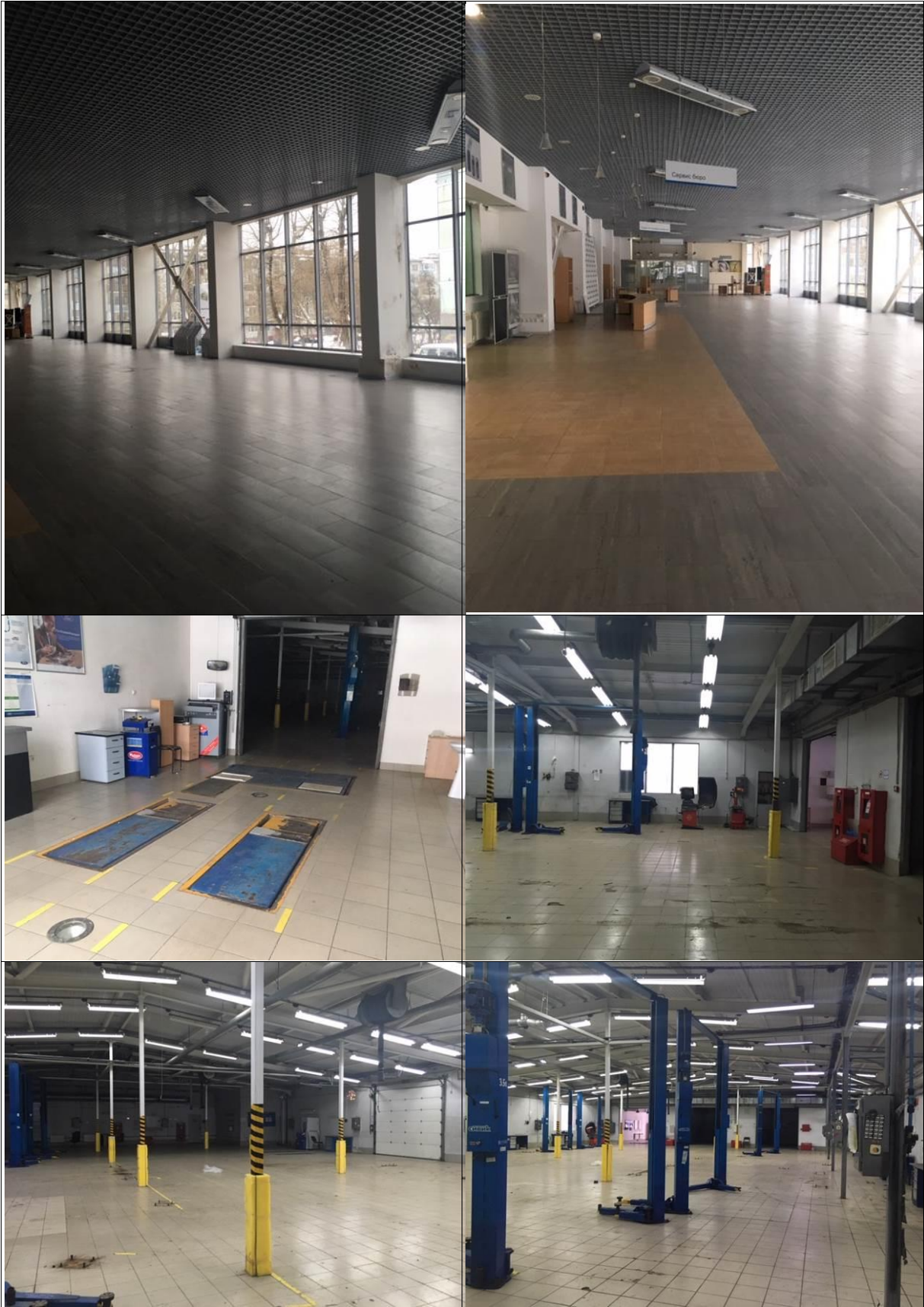
\_\_\_\_\_ / Стойко Т.В. /  
М.п.

## 11 ПРИЛОЖЕНИЯ

### 11.1 ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА



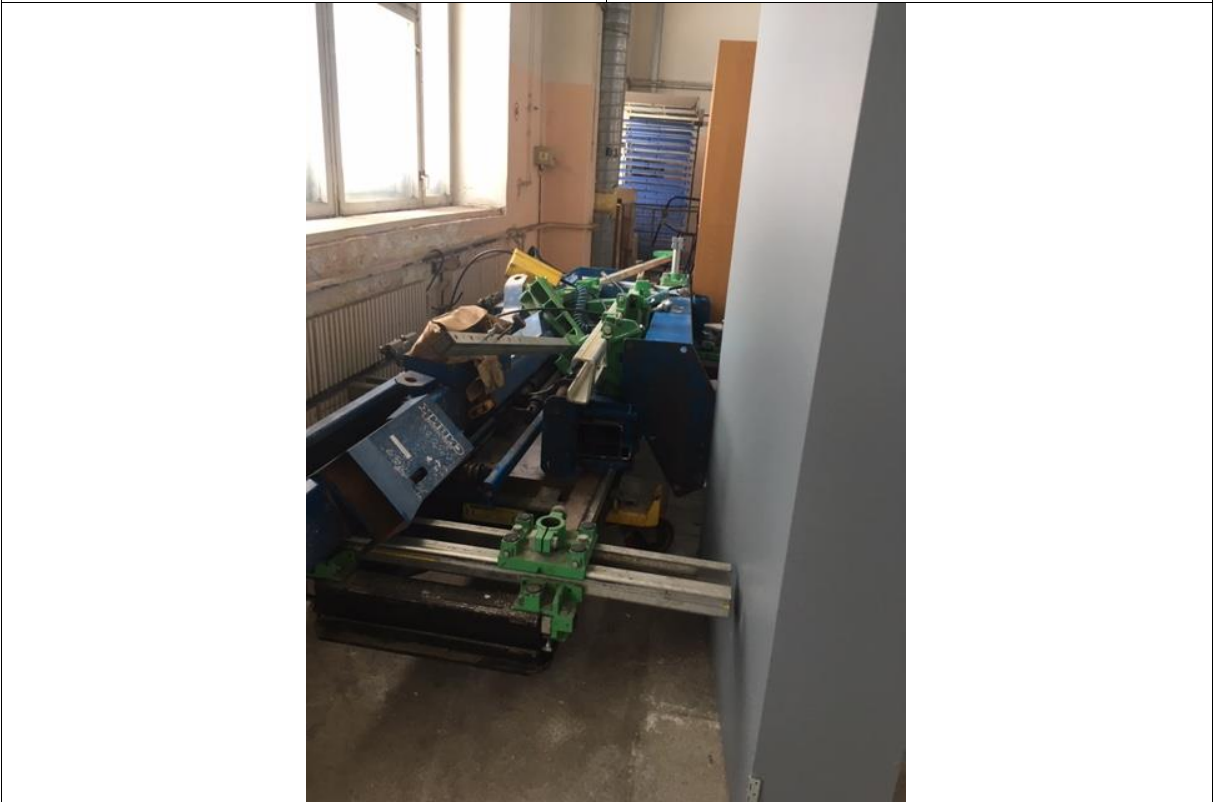












## 11.2 АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 41 Данные по сравнимым продажам (офертам) объектов для земельных участков

№	объект	права	местоположение	разрешенное использование (назначение)	цена, руб.	площадь, сот.	стоимость сот, руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	описание	источник	дата
1	земельный участок	собственность	г. Калуга, ул. Светлая, дом 30	под бетонно-асфальтированной площадкой цеха по производству нестандартных металлоконструкций	13 000 000	55,94	232 392	типичное	электроснабжение	разрешенное использование: под бетонно-асфальтированной площадкой цеха. Свет на участке: 1. максимальная мощность энергопринимающих устройств 600 кВт, класс напряжения электродостей - 10 кВ. 2. максимальная мощность 15 кВт. Канализация - 20 метров, газ - 500 метров. Участок обнесен ограждением из профлиста. Идеальный круглогодичный подъезд. кадастровый номер. 40:26:000001:164	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot_promnaznacheniya_1125351883">https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot_promnaznacheniya_1125351883</a>	мар.19
2	земельный участок	собственность	г. Калуга, Комсомольская роща, 400 м до ул. Московской	для эксплуатации производственных зданий	17 000 000	137,0	124 088	типичное	проходят рядом	Продается земельный участок площадью 1,37 га из категории земель населенных пунктов. Назначение: для эксплуатации производственных зданий. Участок располагается в черте города Калуги на территории промышленного комплекса. Хорошая транспортная доступность и подъездные пути, 400 м до ул.Московской. Участок огорожен бетонным забором. Имеются технические возможности для газификации, водоснабжения, водоотведения и электрификации. Участок находится в собственности, не имеет обременений и ограничений по использованию, документы к продаже готовы. №33758А	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_1.37_ga_promnaznacheniya_1204218983">https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_1.37_ga_promnaznacheniya_1204218983</a>	мар.19
3	земельный участок	собственность	г. Калуга, ул. Ленина, д. 23	для эксплуатации зданий и сооружений завода	7 100 000	43,23	164 238	типичное	проходят рядом	земельный участок 43 сотки 40:26:000160:634 в центре Калуги, 600 м от ж/д вокзала Калуга-1, под склады, производство, магазин, автосервис, хостел.	<a href="https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4038356.2720572893&amp;y=7270617.673794346&amp;z=19&amp;text=40%3A26%3A000160%3A634&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1">https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4038356.2720572893&amp;y=7270617.673794346&amp;z=19&amp;text=40%3A26%3A000160%3A634&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1</a>	мар.19

Таблица 42 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye\_uchastki/uchastok\_56\_sot\_promznacheniya\_1125351883

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация [Подать объявление](#)

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Калуга Район Найти

Все объявления в Калуге / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения Назад Следующее →

## Участок 56 сот. (промназначения) 13 000 000 Р

№ 1125351883, размещено 27 февраля в 15:41 732 (+7)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Площадь: 56 сот.

Адрес: Калуга, Светлая улица, 30 [Посмотреть карту](#)

разрешенное использование: под бетонно-асфальтированной площадкой цеха. Свет на участке: 1. максимальная мощность энергопринимающих устройств 600 кВт, класс напряжения электросетей - 10 кВ. 2. максимальная мощность 15 кВт.  
Канализация - 20 метров, газ - 500 метров.  
Участок обнесен ограждением из профлиста.  
Идеальный круглогодичный подъезд.  
кадастровый номер. 40:26.000001:164

8 910 513-94-11

[Написать сообщение](#)

**АН "РЕГИОН"**  
Агентство  
На Авито с марта 2012  
Завершено 219 объявлений

18 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Надежда  
Адрес  
Калуга, Светлая улица, 30

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 40:26:000001:164 [Найти](#)

Земельные участки 1

1. 40:26:000001:164  
Калужская обл., г. Калуга, ул. Светлая, дом 30  
[План ЗУ](#) [План КК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	40:26.000001:164
Кад. квартал:	40:26.000001
Статус:	Учтенный
Адрес:	Калужская обл., г. Калуга, ул. Светлая, дом 30
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 902 710,04 руб.
Уточненная площадь:	5 594 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	под бетонно-асфальтированной площадкой цеха по производству нестандартных металлоконструкций ООО "ВИЗИР"
Кадастровый инвентарь:	
Дата постановки на учет:	10.04.2008
Дата изменения сведений в ГКН:	11.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	11.01.2019

https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.37\_ga\_promnaznacheniya\_1204218983

## Участок 1.37 га (промназначения) 17 000 000 ₽

№ 1204218983, размещено 16 марта в 14:14 3189 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 953 328-56-56

**Написать сообщение**  
● В сети


**АН Новый адрес**  
Агентство  
На Авито с ноября 2011

Контактное лицо  
**Александр Кондраев**

Адрес  
Комсомольская Роща ул

**«НОВЫЙ АДРЕС» Агентство недвижимости**

«Новый Адрес» – "Лидер продаж" недвижимости в Калуге, по версии ПАО Сбербанк и ВТБ24 (ПАО) в 2018 году.



1084 объявления агентства

Площадь: **137 сот.**

Адрес: **Комсомольская Роща ул** [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок площадью 1,37 га из категории земель населенных пунктов. Назначение: для эксплуатации производственных зданий. Участок располагается в черте города Калуги на территории промышленного комплекса. Хорошая транспортная доступность и подъездные пути, 400 м до ул.Московской. Участок огорожен бетонным забором. Имеются технические возможности для газификации, водоснабжения, водоотведения и электрификации. Участок находится в собственности, не имеет обременений и ограничений по использованию, документы к продаже готовы. №33758А

https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/189881509/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Vesta


Недвижимость в Калуге > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Калуге > Ленинский

25 мар, 09:39 169 просмотров, 1 за сегодня

## Коммерческая земля, 43 сот.

Калужская область, Калуга, Ленинский, Машзавод территория [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь Категория  
**43 сот.** **Земли промышленности**

земельный участок 43 сотки 40:26:000160:634 в центре Калуги, 600 м от ж/д вокзала Калуга-1, под склады, производство, магазин, автосервис, hostel.

**7 100 000 ₽** [↑](#) [↓](#)  
 165 117 ₽ за сот.

ID 13752889

**+7 910 867-31-51**  
**+7 953 331-31-85**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/189881509/

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 43 сот. [❤️](#) [↻](#)

Обременение Нет

**7 100 000 ₽** [↑](#) [↓](#)  
 165 117 ₽ за сот.

ID 13752889

**+7 910 867-31-51**  
**+7 953 331-31-85**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**Технические характеристики**

<b>Электричество</b>	Есть, по границе участка
<b>Газ</b>	Есть, по границе участка
<b>Канализация</b>	Есть, по границе участка
Тип	Центральная
<b>Водоснабжение</b>	Есть, по границе участка
Тип	Центральное
<b>Подъездные пути</b>	Асфальтированная дорога

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 40:26:000160:634 Найти

Земельные участки 1

1. 40:26:000160:634 Найти Удалить Избранное

Калужская обл., г. Калуга, ул. Ленина, д. 23

[План ЗУ](#) [План КК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	40:26:000160:634
Кад. квартал:	40:26:000160
Статус:	Учтенный
Адрес:	Калужская обл., г. Калуга, ул. Ленина, д. 23
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 021 474,39 руб.
Уточненная площадь:	4 323 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	для эксплуатации зданий и сооружений завода
Кадастровый инженер:	Немижнов Николай Владимирович
Дата постановки на учет:	25.07.2012
Дата изменения сведений в ГИИ:	11.01.2019
Дата загрузки сведений из ГИИ:	11.01.2019

**Таблица 43 Данные по сравнимым продажам (офертам) объектов для объектов недвижимости**

№	объект	права	местонахождение	цена, руб.	площадь, кв.м.	стоимость кв.м., руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	отделка	использование	описание	источник	дата
1	производственное здание с офисными помещениями	собственность	г. Калуга, ул. Железняки	28 000 000	520,0	53 846	хорошее	все коммуникации	типичная	производственное здание с офисными помещениями	Продам производственное помещение 520 м2 с огороженной асфальтированной территорией 5000 м2, хорошим въездом и размещением рекламы вашей деятельности!!! Первая линия!!! Срок окупаемости 9 лет!!! Объект находится в Аренде! Здание изготовлено из металлоконструкций и сэндвичпанелей. Первая линия от дороги по ул. Железняки с хорошим трафиком!!! Коммуникации: центральный водопровод, электричество 150кВт, центральное отопление! Хорошее прожекторное освещение! Производственная часть!Офисные помещения! Два санузла и душевая! Пол плитка, 5 секционных въездных ворот! Здание выполнено без несущих колон внутри что идеально позволяет разместить торговое и промышленное оборудование, и хорошо для проезда погрузчика или работ по обслуживанию! Под производство автосервис торговлю или тёплый склад! Так же есть готовый проект с разрешением на строительство на данной территории производственного помещения на 1000 м2 (50*20*8). Земля и здание в собственности!!! Назначение: автомойка, автосервис, цех, спортзал, хостел, гостиница, шиномонтаж, медицинский центр, сауна, мастерская, готовый бизнес, арендный бизнес Продам производственную базу, в идеальном состоянии!Производственный цех 500 кв.м высота 3.5 м Офисное здание 2-этажа 600 кв.м-евро ремонт ,шесть отдельных помещений + с/у и душевые на каждом этаже.Территория забетонирована,огорожена,под видео наблюдением,автоматические ворота,навес под автостоянку.Коммуникации :отопление,газ,вода,свет 200 квт.,канализация,интернет,телефон.Остановки общественного транспорта в 5 минутах ходьбы. Просто заезжайте и начинайте работу! Посмотреть можно в любое удобное для вас время.	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_i_territoriyu_1013589585">https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_i_territoriyu_1013589585</a>	мар.19
2	производственная база (цех и офисное здание)	собственность	г. Калуга, ул. Путейская, 2Б	26 000 000	1087,0	23 919	хорошее	все коммуникации	типичная	производственная база (цех и офисное здание)	Продам производственную базу, в идеальном состоянии!Производственный цех 500 кв.м высота 3.5 м Офисное здание 2-этажа 600 кв.м-евро ремонт ,шесть отдельных помещений + с/у и душевые на каждом этаже.Территория забетонирована,огорожена,под видео наблюдением,автоматические ворота,навес под автостоянку.Коммуникации :отопление,газ,вода,свет 200 квт.,канализация,интернет,телефон.Остановки общественного транспорта в 5 минутах ходьбы. Просто заезжайте и начинайте работу! Посмотреть можно в любое удобное для вас время.	<a href="https://kalugacian.ru/sale/commercial/196699262/">https://kalugacian.ru/sale/commercial/196699262/</a>	мар.19

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

№	объект	права	местонахождение	цена, руб.	площадь, кв.м.	стоимость кв.м., руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	отделка	использование	описание	источник	дата
											Возможно продажа в кредит или рассрочку.		
3	многофункциональный имущественный комплекс	собственность	Калужская обл., г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8	49 000 000	2264,9	21 635	хорошее	все коммуникации	типичная	многофункциональный имущественный комплекс	Продается имущественный комплекс, находящийся на земельном участке об.п. 6 998 кв.м. (40:13:030708:4), по адресу: Калужская обл., г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8 Объекты комплекса: - ресторан и магазин - 440,5 кв.м. (нежилое здание, 2 этж.) - автосервис - 366,7 кв.м. (нежилое здание) - холодный склад - 405 кв.м. - магазин смешанных товаров - 838,5 кв.м. (нежилое здание, 2 этж.) - часть кирпичного гаража - 34,1 кв.м. (нежилое здание) - склад с холодильной камерой - 180,1 кв.м. (нежилое здание, 1 этж.) - земельный участок - 6 998 кв.м. (зем. нас. пункт./ под объекты торговли, бытового обслуживания, автосервиса) Все объекты, в отличном состоянии, эксплуатируются и поддерживаются в исправном техническом состоянии. Подключены к необходимым коммуникациям. Без долгов. 90 % помещений сданы в аренду. Не является публичной офертой. Без обременений. Продажа от собственника. Прямой договор купли-продажи.	<a href="https://www.avito.ru/maloyaroslavets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180_m_1492154528">https://www.avito.ru/maloyaroslavets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180_m_1492154528</a>	мар.19

Таблица 44 Страницы из сети «Интернет» с аналогами


https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_proizvodstvennoe\_pomeschenie\_i\_territoriyu\_1013589585

## Продам производственное помещение и территорию

28 000 000 ₽

№ 1013589585, размещено 14 марта в 01:43 • 5159 (+5)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)




8 925 257-58-58

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

ИНКОГНИТО  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2015  
Завершено 11 объявлений

8 объявлений пользователя

Адрес  
ул Железняки



Площадь: 520 м²

Адрес: ул Железняки [Посмотреть карту](#)

https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_proizvodstvennoe\_pomeschenie\_i\_territoriyu\_1013589585


[Продам производственное помещение и ...](#) 28 000 000 ₽
 инкогнито 8 925 257-58-58 [Написать сообщение](#)

Продам производственное помещение 520 м2 с огороженной асфальтированной территорией 5000 м2, хорошим въездом и размещением рекламы вашей деятельности!!! Первая линия!!! Срок окупаемости 9 лет!!! Объект находится в Аренде! Здание изготовлено из металлоконструкций и сэндвичпанелей. Первая линия от дороги по ул. Железняки с хорошим трафиком!!! Коммуникации: центральный водопровод, электричество 150кВт, центральное отопление! Хорошее прожекторное освещение! Производственная часть!Офисные помещения! Два санузла и душевая! Пол плитка, 5 секционных въездных ворот! Здание выполнено без несущих колонн внутри что идеально позволяет разместить торговое и промышленное оборудование, и хорошо для проезда погрузчика или работ по обслуживанию! Под производство автосервис торговлю или тёплый склад! Так же есть готовый проект с разрешением на строительство на данной территории производственного помещения на 1000 м2 (50\*20\*8). Земля и здание в собственности!!!

https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/196699262/

**Свободное назначение, 1 087 м<sup>2</sup>**  
 Калужская область, Калуга, Октябрьский, Путейская ул., 2Б [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



4 фото

Площадь: **1 087 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 2** | Помещение: **Свободно**

**Назначение: автомойка, автосервис, цех, спортзал, хостел, гостиница, шиномонтаж, медицинский центр, сауна, мастерская, готовый бизнес, арендный бизнес**

Продам производственную базу, в идеальном состоянии! Производственный цех 500 кв.м высота 3.5 м  
 Офисное здание 2-этажа 600 кв.м-евро ремонт ,шесть отдельных помещений + с/у и душевые на каждом этаже. Территория забетонирована, огорожена, под видео наблюдением, автоматические ворота, навес под автостоянку. Коммуникации :отопление, газ, вода, свет 200 квт., канализация, интернет, телефон. Остановки общественного транспорта в 5 минутах ходьбы.  
 Просто заезжайте и начинайте работу!  
 Посмотреть можно в любое удобное для вас время.  
 Возможно продажа в кредит или рассрочку.

**26 000 000 Р**

23 920 Р за м<sup>2</sup>

ID 20274904

**+7 953 461-90-13**  
**+7 926 182-58-60**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

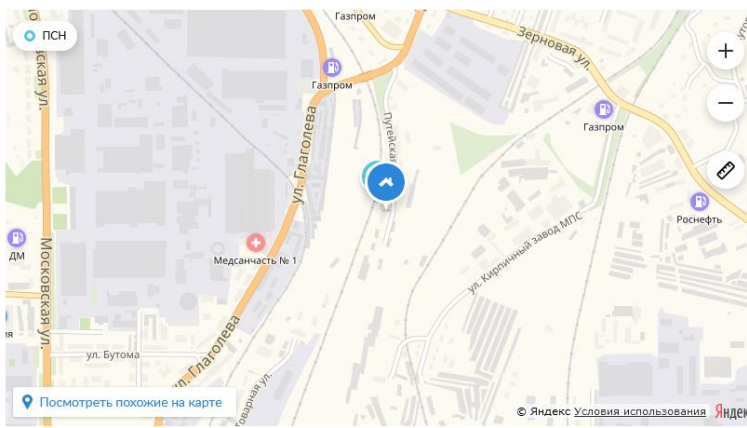
https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/196699262/

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 1 087 м<sup>2</sup>

Высота потолков	3 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Калужская область, Калуга, Октябрьский, Путейская ул., 2Б



На карте [Панорама](#) [Похожие рядом](#)

Посмотреть похожие на карте

**26 000 000 Р**

23 920 Р за м<sup>2</sup>

ID 20274904

**+7 953 461-90-13**  
**+7 926 182-58-60**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


Год постройки	2016	Тип здания	Производственный комплекс
Категория здания	Действующее	Общая площадь	1 087 м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности		

https://www.avito.ru/maloyaroslavets/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_180\_m\_1492154528

## Помещение свободного назначения, 180 м<sup>2</sup>

№ 1492154528, размещено 25 февраля в 16:10 1322 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 958 498-21-28


[Написать сообщение](#)  
В сети

**ПАО Банк "ФК Открытие"**  
Агентство  
На Авито с сентября 2014 🌟

Контактное лицо  
Захарян Армен

Адрес  
Малоярославец, Калужская область,  
улица Радищева, 8

**ПАО Банк "ФК Открытие"**  
Банк «Финансовая Корпорация  
Открытие»



Площадь: 180 м<sup>2</sup>

708 объявлений агентства

https://www.avito.ru/maloyaroslavets/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_180\_m\_1492154528

[Помещение свободного назначения, 180 м<sup>2</sup>](#) 49 000 000 € Захарян Армен 8 958 498-21-28 [Написать сообщение](#)

Адрес: Малоярославец, Калужская область, улица Радищева, 8  
[Посмотреть карту](#)

**Продается имущественный комплекс, находящийся на земельном участке об.пл. 6 998 кв.м. (40:13:030708:4), по адресу: Калужская обл., г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8**

Объекты комплекса:

- ресторан и магазин - 440,5 кв.м. (нежилое здание, 2 этж.)
- автосервис - 366,7 кв.м. (нежилое здание)
- холодный склад - 405 кв.м.
- магазин смешанных товаров - 838,5 кв.м. (нежилое здание, 2 этж.)
- часть кирпичного гаража - 34,1 кв.м. (нежилое здание)
- склад с холодильной камерой - 180,1 кв.м. (нежилое здание, 1 этж.)
- земельный участок - 6 998 кв.м. (зем. нас. пункт/ под объекты торговли, бытового обслуживания, автосервиса)

**Все объекты, в отличном состоянии, эксплуатируются и поддерживаются в исправном техническом состоянии. Подключены к необходимым коммуникациям. Без долгов.**

90 % помещений сданы в аренду.

Не является публичной офертой. Без обременений.

**Продажа от собственника. Прямой договор купли-продажи.**

**Таблица 45 Данные по ставкам арендной платы для помещений объектов оценки**

№	объект	права	местонахождение	арендная плата в месяц, руб.	площадь, кв.м.	ставка арендной платы за кв.м. в месяц, руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	отделка	использование	описание	источник	дата
1	помещение свободного назначения	аренда	г. Калуга, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 133А	234 450	521,0	450	хорошее	все коммуникации	требуется косметический ремонт	помещение свободного назначения	<p>ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.</p> <p>Сдается помещение свободного назначения 521 кв.м. на первом этаже г.Калуга, ул.Салтыкова-Щедрина, д.133А.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- новое здание;</li> <li>- помещение на первом этаже;</li> <li>- отдельный вход;</li> <li>- есть въездные ворота в само помещение 3*3;</li> <li>- высота потолков 6 метров;</li> <li>- сделан хороший ремонт;</li> <li>- все коммуникации;</li> <li>- парковка;</li> <li>- хорошая транспортная доступность, выезд на Окружную автодорогу;</li> <li>- идеально подойдет по автосалон, любой другой вид деятельности;</li> </ul>	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_521_m_1641530048">https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_521_m_1641530048</a>	мар.19
2	помещение свободного назначения (автотехцентр с офисными помещениями)	аренда	г. Калуга, ул. Никитина, д. 139	178 000	763,0	233	хорошее	все коммуникации	требуется косметический ремонт	помещение свободного назначения (автотехцентр с офисными помещениями)	<p>Сдается в аренду помещение свободного назначения (возможна сдача в аренду вместе с спецоборудованием под автотехцентр, в таком случае цена обговаривается дополнительно). Своя котельная (центральное газоснабжение), централизованная вода и канализация, два ввода электричества, три телефонные линии с городскими номерами, пожарная и охранная сигнализация в объекте, видеонаблюдение на всей территории. Первый этаж площадью 638 кв.м. оснащён: входной холл, цех, помещение свободного назначения с отдельными входом, два оборудованных стеллажами и вентиляцией склада, котельная, туалет.</p> <p>Р.с. в случае автосервиса: приёмка, помещение с отдельным входом (под магазин), въезд в цех через технологическую мойку (всё с оборудованием), в цеху установлены пять подъёмников Раваёлли, один пневматический подъёмник Теко 16TSR, пять полностью укомплектованных инструментом тележек, четыре верстака, склад ГСМ + склад запчастей (все оборудованы стеллажами и вентиляцией), туалет для работников, котельная. На втором этаже площадью 125 кв.м. находятся кондиционируемые офисные помещения со всей необходимой мебелью: кабинет директора, столовая для работников, компрессорная (установлен</p>	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_763_m_1332095565">https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_763_m_1332095565</a>	мар.19

№	объект	права	местонахождение	арендная плата в месяц, руб.	площадь, кв.м.	ставка арендной платы за кв.м. в месяц, руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	отделка	использование	описание	источник	дата
3	здание свободного назначения	аренда	г. Калуга, ул. Гурьянова, 32	301 680	838,0	360	хорошее	все коммуникации	отсутствует	здание свободного назначения	винтовой компрессор "Атлас копко"), туалет для работников, раздевалка для работников с душевой комнатой, туалет для клиентов, переговорная комната, бухгалтерия. Возможно увеличение площади до 988 кв.м. (имеются прилегающие помещения 225 кв.м.). Большая освещённая прилегающая территория ~ 2500 кв.м. для парковки автомобилей (в том числе большегрузных) с удобным въездом с улицы Никитина. От собственника, без комиссии. Предлагается аренда здания свободного назначения, для вашего бизнеса. - Здание общей площадью 838 кв.м - состоит из двух строений, объединенных одной крышей. Возможна сдача по отдельности. - 1-е строение, площадью 288 кв.м. высота потолков 7 метров. Трое ворот высотой 4,3 метра, шириной 4 метра. - 2-е строение, имеет 2 этажа. 1-й этаж площадь 275 кв.м. высота потолков 2,8 метров. 2-й этаж площадью 275 кв.м. высота потолков 3,6 метров. - имеются отдельные входы. - здание находится на огороженной территории 2200 кв.м., имеется собственная парковка с навесом. - электричество 380 вольт, вода, туалеты, септик, телефонные номера, интернет. - есть место для рекламы на фасаде. - отличный автомобильный трафик. Удобный круглогодичный подъезд. - на въезде автоматические ворота со шлагбаумом. - район силикатного - цена обговаривается после осмотра.	<a href="https://kataloga.cian.ru/rent/commercial/202611538/">https://kataloga.cian.ru/rent/commercial/202611538/</a>	мар.19

Таблица 46 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

🔒 [https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_521\\_m\\_1641530048](https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_521_m_1641530048)
⋮ 🛡️ ☆ 🔍 Поиск


## Свободного назначения 521 м<sup>2</sup>








№ 1641530048, размещено 1 марта в 12:37 👁 617 (+8)

♥️ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку

📉 450 ₺ в месяц за м<sup>2</sup>

залог не указан



8 900 578-24-44

Написать сообщение

Агентство регионального развития 📲 APP  
 Агентство  
 На Авито с сентября 2013 🌟

Контактное лицо  
 Денис

Адрес  
 г.Калуга, ул.Салтыкова-Щедрина, д.133А

Площадь: 521 м<sup>2</sup>

Адрес: г.Калуга, ул.Салтыкова-Щедрина, д.133А 🗺️ Посмотреть карту

🔒 [https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_521\\_m\\_1641530048](https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_521_m_1641530048)
⋮ 🛡️ ☆ 🔍 Поиск

♥️ 📌 Свободного назначения 521 м<sup>2</sup> 450 ₺ в месяц за м<sup>2</sup>
Денис
8 900 578-24-44
Написать сообщение

ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.

Сдается помещение свободного назначения 521 кв.м. на первом этаже г.Калуга, ул.Салтыкова-Щедрина, д.133А.

- новое здание;
- помещение на первом этаже;
- отдельный вход;
- есть въездные ворота в само помещение 3\*3;
- высота потолков 6 метров;
- сделан хороший ремонт;
- все коммуникации;
- парковка;
- хорошая транспортная доступность, выезд на Окружную автодорогу;
- идеально подойдет по автосалон, любой другой вид деятельности;

# Помещение свободного назначения, 763 м<sup>2</sup>

178 000 Р в месяц  
без залога

№ 1332095565, размещено 13 марта в 10:44 2925 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 910 600-00-72

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

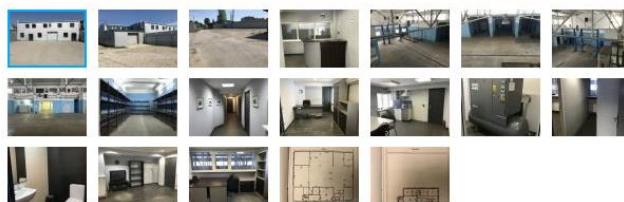
**Константин**

Арендодатель  
На Авито с марта 2013  
Завершено 10 объявлений



8 объявлений пользователя

Адрес  
ул Никитина, д.139.



Площадь: 763 м<sup>2</sup>

[Помещение свободного назначения, 763 м<sup>2</sup>](#) 178 000 Р в месяц Константин 8 910 600-00-72 [Написать сообщение](#)

Адрес: ул Никитина, д.139. [Посмотреть карту](#)

Сдаётся в аренду помещение свободного назначения (возможна сдача в аренду вместе с спецоборудованием под автотехцентр, в таком случае цена обговаривается дополнительно). Своя котельная (центральное газоснабжение), централизованная вода и канализация, два ввода электричества, три телефонные линии с городскими номерами, пожарная и охранная сигнализация в объекте, видеонаблюдение на всей территории.

Первый этаж площадью 638 кв.м. оснащён: входной холл, цех, помещение свободного назначения с отдельным входом, два оборудованных стеллажами и вентиляцией склада, котельная, туалет. P.s. в случае автосервиса: приемка, помещение с отдельным входом (под магазин), въезд в цех через технологическую мойку (всё с оборудованием), в цеху установлены пять подъёмников Раваёлли, один пневматический подъёмник Теко 16TSR, пять полностью укомплектованных инструментом тележек, четыре верстака, склад ГСМ + склад запчастей (все оборудованы стеллажами и вентиляцией), туалет для работников, котельная.

На втором этаже площадью 125 кв.м. находятся кондиционируемые офисные помещения со всей необходимой мебелью: кабинет директора, столовая для работников, компрессорная (установлен винтовой компрессор "Атлас копко"), туалет для работников, раздевалка для работников с душевой комнатой, туалет для клиентов, переговорная комната, бухгалтерия.

Возможно увеличение площади до 988 кв.м. (имеются прилегающие помещения 225 кв.м.).


Большая освещённая прилегающая территория ~ 2500 кв.м. для парковки автомобилей (в том числе большегрузных) с удобным въездом с улицы Никитина.

https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/202611538/ 90% Поиск


## Здание, 838 м<sup>2</sup>

Калужская область, Калуга, Московский, ул. Гурьянова, 32 [На карте](#)

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



9 фото



Площадь	Этажность	Год постройки
<b>838 м<sup>2</sup></b>	<b>2 этажа</b>	<b>2018</b>

От собственника, без комиссии.  
Предлагается аренда здания свободного назначения, для вашего бизнеса.

- Здание общей площадью 838 кв.м
- состоит из двух строений, объединенных одной крышей. Возможна сдача по отдельности.
- 1-е строение, площадью 288 кв.м. высота потолков 7 метров. Трое ворот высотой 4,3 метра, шириной 4 метра.
- 2-е строение, имеет 2 этажа. 1-й этаж площадь 275 кв.м. высота потолков 2,8 метров. 2-й этаж площадью 275 кв.м. высота потолков 3,6 метров.
- имеются отдельные входы.
- здание находится на огороженной территории 2200 кв.м., имеется собственная парковка с навесом.
- электричество 380 вольт, вода, туалеты, септик, телефонные номера, интернет.
- есть место для рекламы на фасаде.
- отличный автомобильный трафик. Удобный круглогодичный подъезд.
- на въезде автоматические ворота со шлагбаумом.
- район силикатного
- цена обговаривается после осмотра.

**301 680 Р/мес.** ▼

4 320 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 23607492

**+7 910 916-44-44**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/202611538/ 90% Поиск

Фотографии (9) **Описание** На карте Контактное лицо Здание, 838 м<sup>2</sup>

О здании		Возможное назначение	
Год постройки	2018	Свободное	
Состояние	Под чистовую отделку	Мебель	Нет
Общая площадь	838 м <sup>2</sup>		
Парковка	Наземная		

**301 680 Р/мес.** ▼

4 320 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 23607492

**+7 910 916-44-44**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

### 11.3 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- [1] Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. Спб.: Издательство «МКС», 2003.
- [2] Оценка недвижимости. – 11-е издание. / Пер. с англ. под общ. ред. И.А.Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2007. – 944 с.: ил. – Сер. Энциклопедия оценки.
- [3] Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2006.
- [4] Конституция Российской Федерации (с последними поправками).
- [5] Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [6] Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [7] Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями).
- [8] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.
- [9] Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.
- [10] Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.
- [11] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
- [12] Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).
- [13] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
- [14] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).



#### Затратный подход

- [ЗП.1] Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / Под ред. В.И. Кошкина - М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002.
- [ЗП.2] Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. – Спб.: Издательство «МКС», 2007.
- [ЗП.4] Индексы цен в строительстве. Июль 2018. Выпуск 104. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ».
- [ЗП.5] С.А. Табакова, А.В. Дидковская. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 146с.

#### Статистические данные и сведения из СМИ

- [СМИ.1] Портал услуг Публичная кадастровая карта: <http://pkk5.rosreestr.ru>.
- [СМИ.2] Федеральная налоговая служба: <https://egrul.nalog.ru/> (раздел «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств»).
- [СМИ.3] Информационное агентство «Финмаркет»: <http://www.finmarket.ru/> (раздел «Валюта/ЦБ РФ/Курсы валют ЦБ РФ, конвертор валют»).
- [СМИ.4] Официальный сайт Министерства имущественных отношений Российской Федерации: <http://www.mgi.ru/> (раздел «Оценочная деятельность»).
- [СМИ.5] Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации: <http://economy.gov.ru/minec/main>.
- [СМИ.6] Официальный сайт Страховой компании «Росгосстрах»: <http://www.rgs.ru>.
- [СМИ.7] Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации: <http://www.cbr.ru/> (раздел «Ставки рынка ГКО-ОФЗ»).
- [СМИ.8] Сайты риэлтерских фирм, газет, журналов, баз данных недвижимости:
- Сайт объявлений «Авито»: <https://www.avito.ru>;
  - База данных о недвижимости «ЦИАН»: <https://www.cian.ru>;
  - Сайт недвижимости «РОСРИЭЛТ»: <https://rosrealt.ru>;
  - Сайт газеты «Из рук в руки»: <http://irr.ru>.

## 11.4 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ

		
<b>СТРАХОВОЙ ПОЛИС</b>	<b>№ 19670B4000029</b>	<b>INSURANCE POLICY</b>
<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»</b>		
<b>Адрес местонахождения на основании устава: 236000, г. Калининград, ул. Д. Донского, д. 18.</b>		
<p><b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем 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.</p>		
<p><b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>		
<p><b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Франшиза</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	<b>Страховая премия</b> <i>(цифрами и прописью)</i>
<b>100 000 000</b> <b>(Сто миллионов) рублей</b>	<b>Не устанавливается</b>	<b>38000 (Тридцать восемь тысяч) рублей</b>
Лимит ответственности по одному страховому случаю		Не устанавливается
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	<b>0,038%</b>	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	В рассрочку, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: • первый страховой взнос в размере <b>19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)</b> оплачивается не позднее «17» марта 2019 г., второй страховой взнос в размере <b>19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)</b> оплачивается не позднее «17» июля 2019 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>с « 18 » марта 2019 г.</b>	<b>по « 17 » марта 2020 г.</b>
<p><b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере <b>1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)</b>. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>		
<b>СТРАХОВЩИК:</b>		
Страховое акционерное общество «ВСК»		
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.		
Калининградский филиал: г. Калининград, проспект Мира, 144		
От имени Страховщика:		
/ Е.Х. Кузьмич /		
М.П.		
Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград		Дата выдачи: « 05 » марта 2019 г.
		
<p>ИНН 7710028574 · ОГРН 10977860001 · САО «ВСК» · р/с 40701810600020001241 · к/с 30101810400000000225 · БИК 044525225 · ПАО СБЕРБАНК г. Москва</p> <p>4, Ostrovnaya Str., Moscow, 121552, Russia · tel. +7 (495) 786-27-39 · fax. +7 (495) 624-34-34 · www.vsk.ru · Лицензия ФССН №082177 · 121552, Москва, ул. Островная, 4 · тел. (495) 786-27-76 · факс: (495) 624-34-34</p>		

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 748



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 413687

Настоящий диплом выдан Сергиенко  
Георгию Анатольевичу  
в том, что он(а) с 07 октября 2002 по 17 мая 2003 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте  
"Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина"  
школа управления  
по программе "Профессиональная оценка  
и экспертиза объектов и прав собственности  
Специализация: "Оценка стоимости  
предприятий (бизнеса)"  
Государственная аттестационная комиссия решением от 17 мая 2003 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Сергиенко  
Георгия Анатольевича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере "Профессиональ-  
ная оценка и экспертиза объектов и прав  
собственности. Специализация: "Оценка  
стоимости предприятий (бизнеса)"  
Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
М. П. [подпись]  
Ростов (директор)  
Город Тамбов 2003

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 013189-1

« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Сергиенко Георгию Анатольевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » июня 20 21 г.

АО «Спринт», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 267. Тел.: (495) 726-47-42, www.sprint.ru



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

24.01.2014 г.

№ 1230

**Сергиенко  
Георгий Анатольевич**

Паспорт 27 03 830911, выдан ОВД Ленинградского района г. Калининграда.  
Дата выдачи 20.10.2003 г. Код подразделения 392-002

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за № 1230

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.01.2014 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001230

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



*в интересах оценщика!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 27681  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**ООО "НЦ "БАЛТЭКСПЕРТИЗА"**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Сергиенко Георгий Анатольевич**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 24.01.2014 года за  
регистрационным номером № 1230**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.01.2019 г.

Дата составления выписки 14.01.2019 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



## 11.5 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Калужской области  
(Управление Росреестра по Калужской области)

---

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Калужская область

**Дата выдачи:** 16.11.2015  
**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 26.12.2014 №138  
**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер Ясенево", ИНН: 7729424995, ОГРН: 1037729006501

**Вид права:** Собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 40:26:000358:150  
**Объект права:** станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 2 229 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, г.Калуга, ул.Фридриха Энгельса, д.161

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 40-40/001-40/001/036/2015-551/2

Государственный регистратор

  
(подпись, м.п.)



Макарьева Н. А.

40-40/001-40/001/036/2015-551/2

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №138

город Калуга

«26» декабря 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга»**, ИНН 4027060950 ОГРН 1034004410318, дата государственной регистрации: 30 июля 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция МНС России по Ленинскому округу г.Калуга (свидетельство серии 40 № 000223709), КПП 402701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Большакова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Дженсер-Калуга» № 3д-2014 от 25.12.2014г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево»**, ИНН 7729424995, ОГРН 1037729006501, дата государственной регистрации: 13 марта 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №29 по Западному административному округу г. Москвы (свидетельство серии 77 № 002064082), КПП 774901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Гасилова Максима Михайловича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево» № 84гд-2013 от 07.05.2013г, с другой стороны, также по отдельности именуемые **«Сторона»**, а совместно – **«Стороны»**, заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить *одноэтажное здание станции технического обслуживания автомобилей с автосалоном общей площадью 1282,7 кв.м. с подвалом общей площадью 308,6 кв.м., назначение: нежилое, подвал, 1-этажное, инв. № 7752/1, лит. 1, по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161*, кадастровый (или условный) номер **40-40-01/008/2006-340** (далее – **«Здание»**).

Здание находится на земельном участке общей площадью 2795 кв.м., из земель поселений, с кадастровым номером 40:26:00 03 58:0031, находящийся по адресу: г. Калуга, Ленинский округ, ул. Фридриха Энгельса, д. 161, предоставленном в аренду Продавцу для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей, на основании договора аренды №26/01/2006-008 от 09 ноября 2006 г., находящегося в федеральной собственности земельного участка, зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калужской области, дата регистрации 08.11.2007 г., номер регистрации 40-40-01/083/2007-865.

1.2. Здание, названное в п.1.1. Договора, принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Договора купли-продажи недвижимого имущества от 30.06.2006 г. №232/окс.

Право собственности Продавца на Здание зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем 06 октября 2006 года сделана запись регистрации № 40-40-01/081/2006-316, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 40 КЯ № 132071, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Калужской области 10 августа 2007 года.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Здание никому другому не продано, не подарено, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободно от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

## 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Здания составляет **57 032 862 (Пятьдесят семь миллионов тридцать две тысячи восемьсот шестьдесят два)** рубля 10 копеек, в том числе НДС 18% - 8 699 928 (восемь миллионов шестьсот девяносто девять тысяч девятьсот двадцать восемь) рублей 12 копеек.

2.2. Оплата за Здание в сумме, указанной в пункте 2.1 Договора, производится в течение 3 (Трех) календарных месяцев со дня государственной регистрации перехода от Продавца к Покупателю права собственности на Здание в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Оплата по настоящему Договору осуществляется путем перечисления денежных средств Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, либо иным способом, согласованным Сторонами и не запрещенным действующим законодательством.

2.4. По соглашению Сторон залог на Здание, являющееся предметом настоящего Договора, в силу закона не возникает.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Покупатель обязан:

3.1.1. Обеспечить одобрение заключения Договора купли-продажи Здания соответствующим уполномоченным органом управления Покупателя:

- в случае если заключение указанного договора будет являться для Покупателя крупной сделкой;
- в случае если заключение указанного договора будет являться для Покупателя сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность;
- в случае если такая процедура предусмотрена учредительными документами Покупателя.

3.1.2. Принять Здание, указанное в п. 1.1. настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.1.3. Произвести оплату государственной пошлины, необходимой для осуществления государственной регистрации права собственности Покупателя на Здание, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.4. Устранить недостатки в документах, поданных от своего имени на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня уведомления Продавцом Покупателя о таких замечаниях.

3.1.5. Произвести оплату Здания в размере и порядке, установленном разделом 2 настоящего Договора;

3.2. Продавец обязан:

3.2.1. Обеспечить одобрение заключения Договора купли-продажи Здания соответствующим уполномоченным органом управления Продавца:

- в случае если заключение указанного договора будет являться для Продавца крупной сделкой;
- в случае если заключение указанного договора будет являться для Продавца сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность;
- в случае если такая процедура предусмотрена учредительными документами Продавца.

3.2.2. Передать Покупателю Здание посредством составления и подписания акта приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

3.2.3. Представить в соответствующий орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии предусмотренный законодательством пакет документов, необходимый для осуществления государственной регистрации перехода на Покупателя права собственности на Здание.

3.2.4. Устранить недостатки в документах, поданных от своего имени на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня уведомления Продавцом Покупателя о таких замечаниях.

3.2.5. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации перехода на Покупателя права собственности на Здание.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение, или ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

4.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности в случае невыполнения, несвоевременного или ненадлежащего выполнения ею какого-либо ее обязательства по Договору, если указанные невыполнение, несвоевременное или ненадлежащее выполнение обусловлены исключительно наступлением и/или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Стороны не несут ответственность за увеличение срока исполнения своих обязанностей в соответствии с Договором, если указанное увеличение является следствием несвоевременного исполнения своих обязанностей другой Стороной.

#### **5. ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗДАНИЕ**

5.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять Здание по Акту приема-передачи. С момента подписания Сторонами указанного Акта Здание будет считаться переданным Продавцом и принятыми Покупателем.

5.2. Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

5.3. Право собственности на Здание переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Здание в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.4. Риск случайной гибели или повреждения Здания лежит на Продавце до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Одновременно с передачей права собственности на Здание Покупателю Продавцом передаются права на земельный участок, который занят этим Зданием и необходим для его использования.

5.6. До момента государственной регистрации перехода права собственности на Здание в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязанность по уплате налога на имущество лежит на Продавце.

#### **6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, зарегистрированы в установленном действующим законодательством порядке.

6.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, регистрирующего переход права собственности на имущество.

6.3. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору надлежащим образом.

6.4. Все споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. В случае неурегулирования разногласий путем переговоров споры между Сторонами передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Продавец:

**ООО «Дженсер-Калуга»**  
ОГРН 1034004410318  
ИНН 4027060950, КПП 402701001  
Местонахождение:  
248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161  
р/с 40702810522240104405  
в Среднерусский банк ОАО "Сбербанк  
России" г. Калуга  
к/с 30101810100000000612  
БИК 042908612

### Покупатель:

**ООО «Дженсер Ясенево»**  
ОГРН 1037729006501  
ИНН 7729424995, КПП 774901001  
Местонахождение: 117574, Г. Москва,  
Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1  
р/с 40702810700330001156  
в ОАО "Банк Москвы"  
30101810500000000219  
БИК 044525495

Директор

  
В.Н.Большаков  


Генеральный директор

  
М.М.Гасилов  
М.П.  


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

Номер регистрационного округа 40  
Произведена государственная регистрация

Дата регистрации \_\_\_\_\_  
Номер регистрации \_\_\_\_\_

Государственный регистратор \_\_\_\_\_





Проект, пронумеровано и скреплено печатью  
(четыре) листа.

Директор ООО «Дженсер-Калуга»:

Большаков В.Н.

Генеральный директор ООО «Дженсер Ясенево»

Гасилов М.М.

2

**АКТ**  
**приема-передачи к договору купли-продажи №138**  
**от «26» декабря 2014 года**

город Калуга

«26» декабря 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга»**, ИНН 4027060950 ОГРН 1034004410318, дата государственной регистрации: 30 июля 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция МНС России по Ленинскому округу г.Калуга (свидетельство серии 40 № 000223709), КПП 402701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Большакова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Дженсер-Калуга» № 3д-2014 от 25.12.2014г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево»**, ИНН 7729424995, ОГРН 1037729006501, дата государственной регистрации: 13 марта 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №29 по Западному административному округу г. Москвы (свидетельство серии 77 № 002064082), КПП 774901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Гасилова Максима Михайловича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево» № 84гд-2013 от 07.05.2013г, с другой стороны, также по отдельности именуемые **«Сторона»**, а совместно – **«Стороны»**, во исполнение Договора купли-продажи от «26» декабря 2014 года и в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передает в собственность Покупателя *одноэтажное здание станции технического обслуживания автомобилей с автосалоном общей площадью 1282,7 кв.м. с подвалом общей площадью 308,6 кв.м., назначение: нежилое, подвал, 1-этажное, инв. № 7752/1, лит. 1, по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161*, кадастровый (или условный) номер 40-40-01/008/2006-340 (далее – «Здание»), в качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта, а Покупатель принимает Здание полностью в качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта.

2. Настоящим актом Стороны подтверждают, что обязанность Продавца по передаче Здания выполнена полностью и у Покупателя отсутствуют претензии относительно выполнения Продавцом данной обязанности.

3. Настоящий акт составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Продавца, второй экземпляр – для Покупателя, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Передал Продавец:**  
ООО «Дженсер-Калуга»

Директор



**Принял Покупатель:**  
ООО «Дженсер Ясенево»

Генеральный директор



**АКТ**  
**приема-передачи к договору купли-продажи №138**  
**от «26» декабря 2014 года**

город Калуга

«26» декабря 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга»**, ИНН 4027060950 ОГРН 1034004410318, дата государственной регистрации: 30 июля 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция МНС России по Ленинскому округу г.Калуга (свидетельство серии 40 № 000223709), КПП 402701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Большакова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Дженсер-Калуга» № 3д-2014 от 25.12.2014г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево»**, ИНН 7729424995, ОГРН 1037729006501, дата государственной регистрации: 13 марта 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №29 по Западному административному округу г. Москвы (свидетельство серии 77 № 002064082), КПП 774901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Гасилова Максима Михайловича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево» № 84гд-2013 от 07.05.2013г, с другой стороны, также по отдельности именуемые **«Сторона»**, а совместно – **«Стороны»**, во исполнение Договора купли-продажи от «26» декабря 2014 года и в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:


1. Продавец передает в собственность Покупателя *одноэтажное здание станции технического обслуживания автомобилей с автосалоном общей площадью 1282,7 кв.м. с подвалом общей площадью 308,6 кв.м., назначение: нежилое, подвал, 1-этажное, инв. № 7752/1, лит. 1, по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 161, кадастровый (или условный) номер 40-40-01/008/2006-340* (далее – «Здание»), в качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта, а Покупатель принимает Здание полностью в качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта.

2. Настоящим актом Стороны подтверждают, что обязанность Продавца по передаче Здания выполнена полностью и у Покупателя отсутствуют претензии относительно выполнения Продавцом данной обязанности.

3. Настоящий акт составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Продавца, второй экземпляр – для Покупателя, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Передал Продавец:**  
ООО «Дженсер-Калуга»

Директор

  
  
В.Н.Большаков

**Принял Покупатель:**  
ООО «Дженсер Ясенево»

Генеральный директор

  
  
М.М.Гасилов  
м.п.

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Калужской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	3

"03" ноября 2015 г. № 40/15-444751	
Кадастровый номер:	40:26:000358:150
Номер кадастрового квартала:	40:26:000358
Предыдущие номера:	7752, 40:26:000358:0:251
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

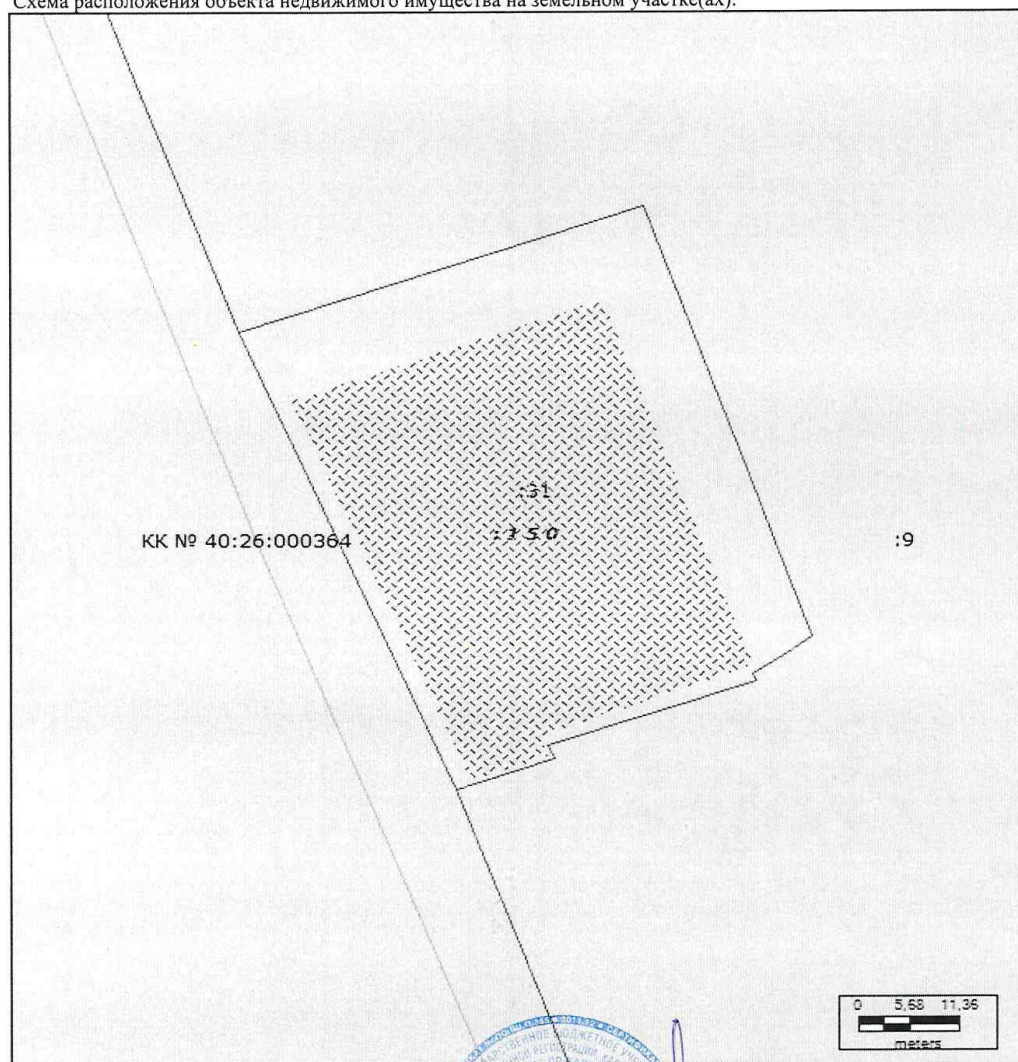
1	Адрес (описание местоположения):	Калужская область, г Калуга, ул Фридриха Энгельса, д 161		
2	Основная характеристика:	площадь	2229.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	станция техобслуживания с автосалоном		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Смешанные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1989		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	169737926.49		
9	Система координат:	СК кадастрового округа		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	40:26:000358:31		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Николаева Татьяна Викторовна, 40-12-274, ООО "БГТИ", 09.10.2015 г.		
13	Особые отметки:	—		
14	Дополнительные сведения:			
	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета			
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

		
		(инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)		(подпись)

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**  
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
"03" ноября 2015 г. № 40/15-444751			
Кадастровый номер:	40:26:000358:150		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 700

(полное наименование должности)	Подпись	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	---------	---------------------



## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	3

"03" ноября 2015 г. № 40/15-444751	
Кадастровый номер:	40:26:000358:150

Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	429240.08	1301874.10	—	0.10
1.2	429252.67	1301909.26	—	0.10
1.3	429207.09	1301926.09	—	0.10
1.4	429198.20	1301902.18	—	0.10
1.5	429195.85	1301903.02	—	0.10
1.6	429192.74	1301894.28	—	0.10
1.1	429240.08	1301874.10	—	0.10

РЕПУБЛИКА КАЗАХСТАН	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ	ҚАЗАХСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



М.П.

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

### Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений о здании с кадастровым номером 40:26:000358:150

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

ООО "Дженсер-Ясенев", 7729424995, 1037729006501

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, осуществляющего кадастровые работы (при наличии), полное наименование юридического лица, адрес (по адресу нахождения) офиса, местонахождение офиса, исполнительного юридического лица с указанием его ОГРН/ИНН/ОГРНИП/ИНН/ОГРНИП)

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Николаева Татьяна Викторовна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 40-12-274

Контактный телефон 89533164781

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Калужская область, г. Калуга, ул. Ленина, д. 48, оф. 64, ooo\_bti@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "БГТИ", Калужская область, г. Калуга, ул. Ленина, д. 48, оф. 64

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 09.10.2015 г.

**Исходные данные**

**1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания**

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый план территории	№ 40/15-262741 от 01.07.2015
2	Свидетельство о государственной регистрации права	40 АА № 077804 от 24.07.2015
3	Технический паспорт	№ 7752 от 12.10.2007
4	Декларация	Б/Н от 09.10.2015
5	Доверенность	№ 6-2727 от 17.09.2015

**2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания**

Система координат **МСК 40**

№ п/п	Название пункта в типе знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	100.1	4	429253.10	1301883.00

**3. Сведения о средствах измерений**

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	GPS/ГЛОНАСС - приемник спутниковый геодезический Sokkia GRX1	№ 44563-10 в государственном реестре измерений 1 год.	Свидетельство о поверке № 2120/4/ЭТ, выдано 26 ноября 2014г.

**4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание**

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	-

**Сведения о выполненных измерениях и расчетах**

**1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	Геодезический метод
-	2	Геодезический метод
-	3	Геодезический метод
-	4	Геодезический метод
-	5	Геодезический метод
-	6	Геодезический метод

**2. Точность определения координат характерных точек контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_i$ ), м
1	2	3
-	1	$M_i = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$
-	2	$M_i = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$
-	3	$M_i = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$
-	4	$M_i = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$
-	5	$M_i = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$
-	6	$M_i = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$

**3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_i$ ), м
1	2	3	4
-	-	-	-

**Описание местоположения здания на земельном участке**

**Сведения о характерных точках контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>0</sub> ), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	429240.08	1301874.10	0.10
-	2	429252.67	1301909.26	0.10
-	3	429207.09	1301926.09	0.10
-	4	429198.20	1301902.18	0.10
-	5	429195.85	1301903.02	0.10
-	6	429192.74	1301894.28	0.10
-	1	429240.08	1301874.10	0.10

Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	40:26:000358:150
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	40:26:000358:31
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	40:26:000358
5	Адрес (описание местоположения) здания	Калужская обл, Калуга г. Фридриха Энгельса ул, 161 д
	Иное описание местоположения	-
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	станция техобслуживания с автосалоном
8	Количество этажей здания	2
	в том числе подземных	1
9	Материал наружных стен здания	Смешанные
10	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	1989
11	Площадь здания (P), м <sup>2</sup>	2229,0

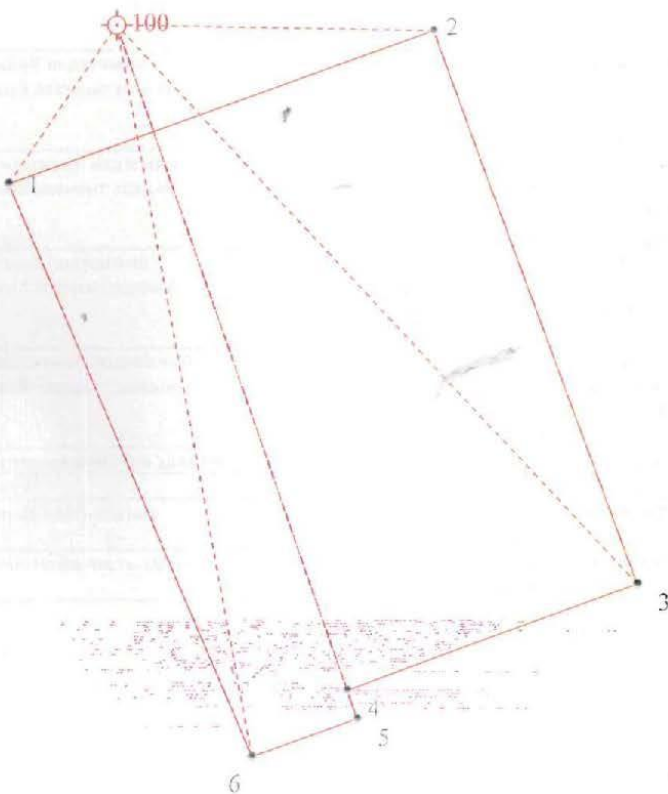
### Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план здания подготовлен для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о нежилом здании с кадастровым номером 40:26:000358:150. Адрес здания: Калужская область, г. Калуга, ул. Фр. Энгельса, д. 161. Площадь помещения увеличена в связи с произведенной реконструкцией. Разрешение не предъявлено. Технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости и технического паспорта, составленного на основании от 12.10.2007.

### Схема геодезических построений

С  
↑  
Ю

40:26:000358

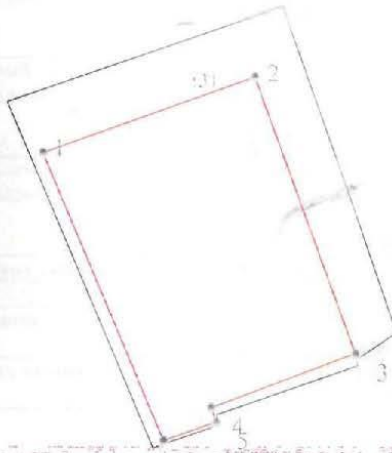


Условные обозначения:			
№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания (контур части здания), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №3, №4
2	Контур здания, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Часть контура:		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	а) существующая часть контура здания		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	б) вновь образованная часть контура здания		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	в) существующий надземный конструктивный элемент здания		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) вновь образованный надземный конструктивный элемент здания		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) существующий подземный конструктивный элемент здания		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) вновь образованный подземный конструктивный элемент здания		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
4	Характерная точка контура здания		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
5	Части здания:		
	а) существующая часть здания		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм

Схема расположения здания (части здания) на земельном участке



40:26:000358



Условные обозначения:

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания (контур части здания), размеры которого могут быть переданы в масштабе разрезов графической части		Для изображения применяются условные знаки №3, №4
2	Контур здания, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разрезов графической части (может быть использован только на Схеме)		Выполнен черного цвета с одной стороны 2 мм
3	Часть контура: а) существующая часть контура здания		Сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть контура здания		Сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	в) существующий надземный конструктивный элемент здания		Штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) вновь образованный надземный конструктивный элемент здания		Штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) существующий подземный конструктивный элемент здания		Штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) вновь образованный подземный конструктивный элемент здания		Штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
4	Характерная точка контура здания		Круг черного цвета диаметром 1,0 мм
5	Части здания:		
	а) существующая часть здания		Пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания		Пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм

Чертеж контура здания (части здания)

С  
↑  
Ю

40:26:000358



Масштаб 1:500

Условные обозначения:			
№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания (контур части здания), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №3, №4
2	Контур здания, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Часть контура:		
	а) существующая часть контура здания		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть контура здания		сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	в) существующий надземный конструктивный элемент здания		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) вновь образованный надземный конструктивный элемент здания		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) существующий подземный конструктивный элемент здания		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
е) вновь образованный подземный конструктивный элемент здания		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм	
4	Характерная точка контура здания		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
5	Части здания:		
	а) существующая часть здания		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания		пунктирная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Калужской области  
(Управление Росреестра по Калужской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Калужская область

Дата выдачи: 24.07.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 26.12.2014 №138

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер Ясенево", ИНН: 7729424995, ОГРН: 1037729006501

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 40:26:000358:150

Объект права: станция техобслуживания с автосалоном, назначение: нежилое здание, площадь 1 591,3 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, г.Калуга, ул.Фридриха Энгельса, д.161

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2015 года сделана запись регистрации № 40-40/001-40/001/075/2015-504/2

Государственный регистратор



Кодочигова С. С.

(подпись, м.п.)

40-40/001-40/001/075/2015-504/2

А.А. ИВАНОВ  
ИЗДАНИЕ 01.01.2010  
ИЗДАНИЕ 01.01.2010

1573

Имя: Иванов Александр Александрович  
Фамилия: Иванов  
Пол: Мужской

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Российский паспорт	7753
Международный паспорт	
Другой паспорт	7753 1000

40 AA 077804

КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
«БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

11-2690

Россия, Калужская область

Район

Город г. Калуга

Район города Ленинский

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект недвижимости Строение № 1

назначение нежилого строения

г. Калуга, ул. Ф. Энгельса, д. 161,

адрес (местоположение) объекта учета

Инвентарный номер	7752					
Квартал номер						
Кадастровый номер	7752/1					1000
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на

12.10.2007 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

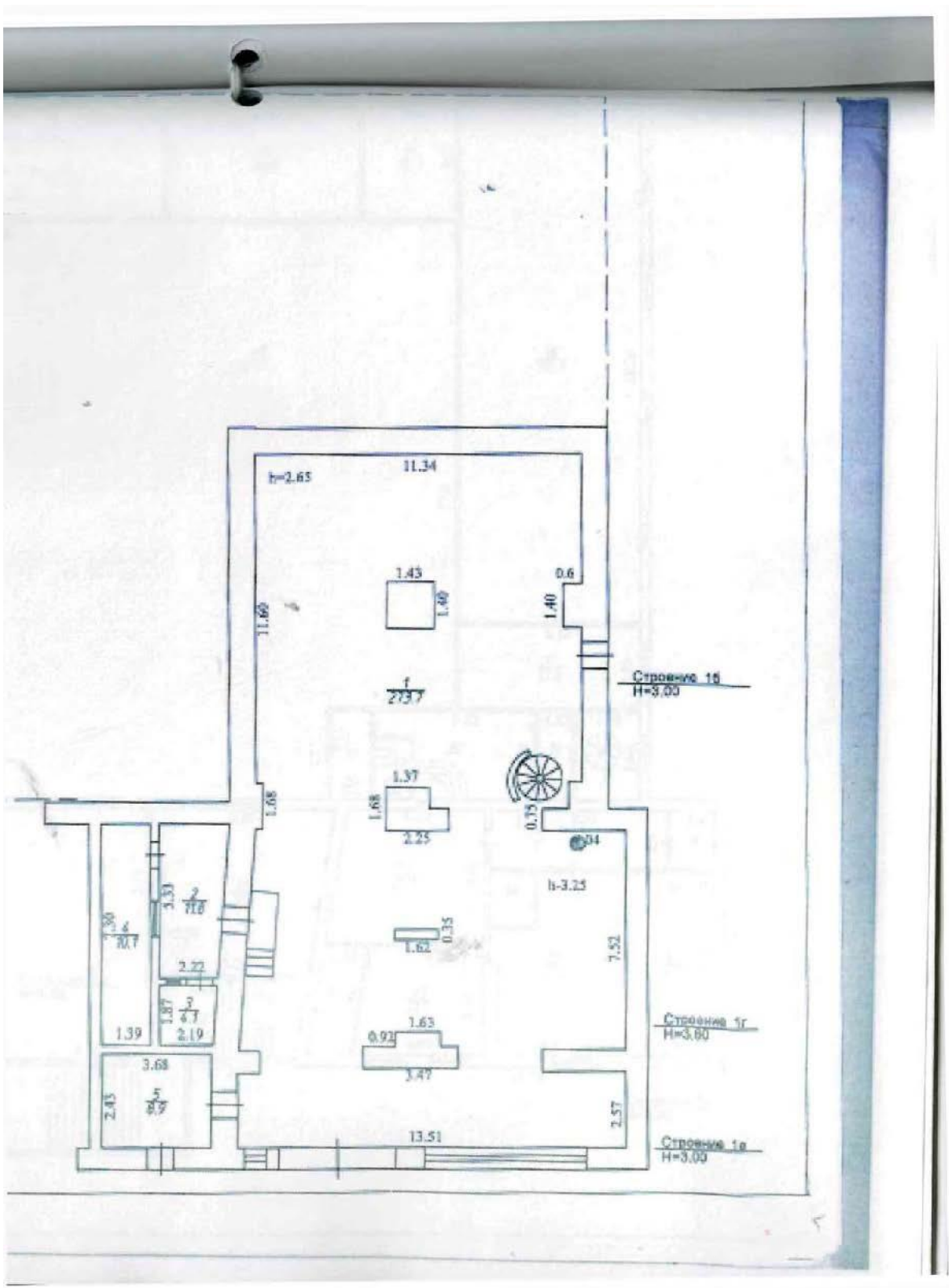


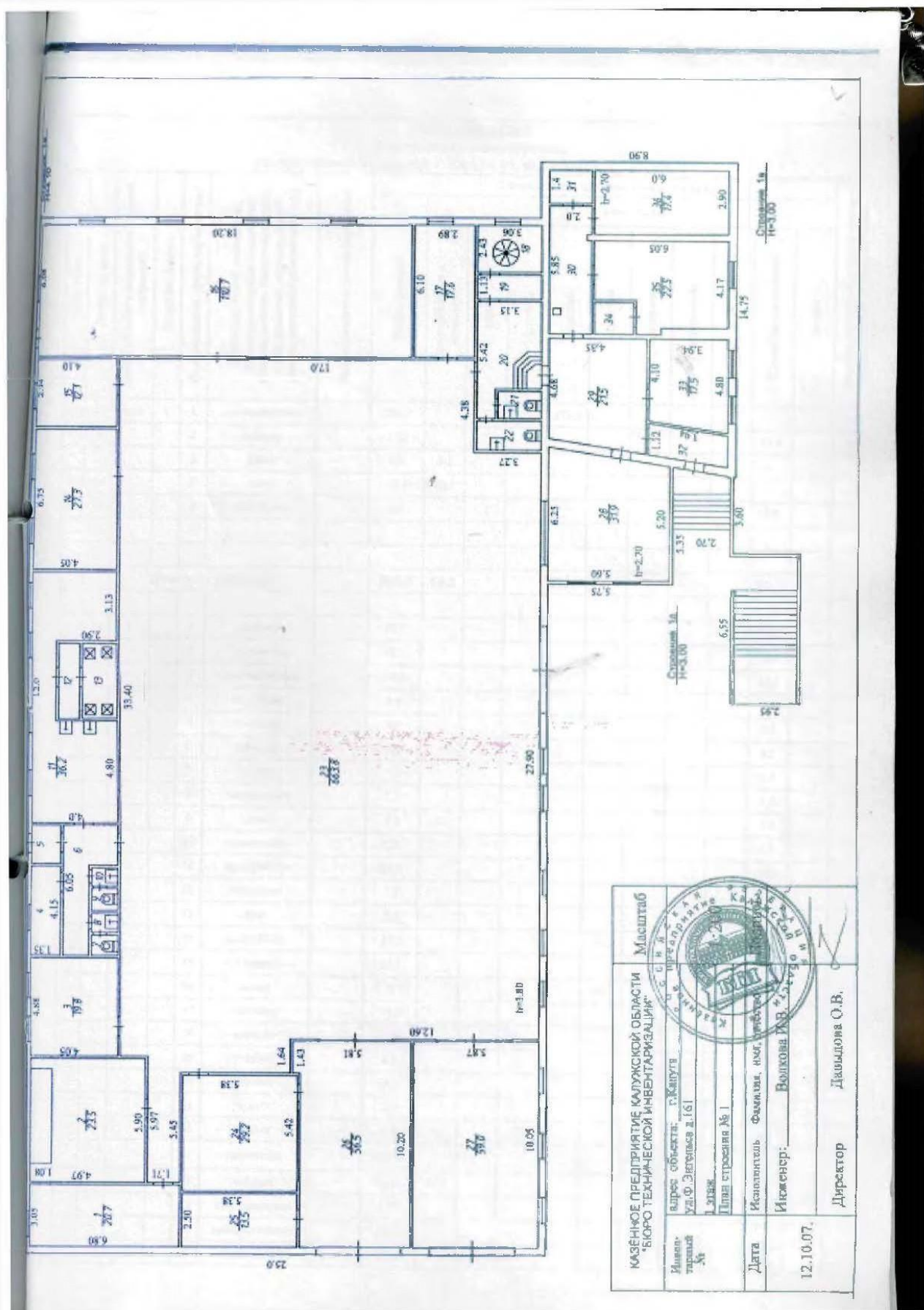




КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный №	адрес объекта: г.Калуга ул.Ф.Эпштейна д.161	1:500
	Подвал План строения № 1	
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Листы
12.10.07.	Инженер: Волков И.В.	
	Директор Давыдова О.В.	







КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб 1:300
Инвентарный № Адрес: объект: г.Калуга Ул. Ф. Дзюбелы д.161	Дата 12.10.07.	Исполнитель Фомин, И.М.
Проект Дина строения №1	Инженер: Волкова И.В.	Директор Давыдова О.В.



28	комната отдыха	31,9	31,9		
29	зал	21,5			
30	коридор	11,5			
31	подсобная	2,8			
32	коридор	4,4			
33	кабинет	17,5	17,5		
34	подсобная	2,2			
35	кабинет	22,5	22,5		
36	кабинет	17,4	17,4		
Итого по 1-му этажу:		1282,7	138,3	138,0	779,3
Всего		1591,3	152,5	273,7	138,0 779,3



Инженер-наставник

Волкова И.В.  
(Подпись) (подпись)

## Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера по плану \_\_\_\_\_ Стр. 1а Год постройки 1989 Число этажей 1  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внут.отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента	% износа	% износа к строению (гр. 7*гр.8)/100	Текущие коэффициенты износа в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонные блоки					20			
2	Стены	металлические с утеплением					40			
3	Перегородки	гипсокартон; кирпичные					10			
4	Перекрытия	асбестоцементные листы с утеплителем мет. фермы					40			
5	Крыша	профнастил					55			
6	Проемы									
	Проемы оконные	2 створные; стеклопакеты					15			
	Проемы дверные	ворота двери металлические; простые					5			
7	Полы	линолеум; плитка					5			
8	Отделка	Обшито гипсокартоном, обои; окрашено; плитка; побелено					5			
9	Кухонные очаги									
10	Электро- и сантех. устр-ва						25			
	Отопление	от котельной								
	Электричество	есть								
	Водопровод	есть								
	Канализация	есть								
	Горячее водоснабжение	централизованное								
11	Крыльца, лестницы и пр.	прочие					20			

Износ строений 24%

% износа, приведенный к 100 по формуле (процент износа (гр.9)/100) \* удельный вес (гр. 7)

## Описание конструктивных элементов здания и определе

Литера по плану \_\_\_\_\_      Стр. 1в      Год постройки 1992      Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_      Вид внутр. отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента	% износа	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент						10	
2	Стены	кирпичные					10	
3	Перегородки	гипсокартон; кирпичные					10	
4	Перекрытия	ж/бетонные плиты					10	
5	Крыша	профнастил					15	
6	Проемы							
	Проемы оконные	стеклопакеты					5	
	Проемы дверные	филенчатые					5	
7	Полы	линолеум; плитка					15	
8	Отделка	Обшито гипсокартоном, обои, окрашено; оштукатурено					15	
9	Кухонные очаги							
10	Электро- и сантехн. устр-ва						15	
	Отопление	от котельной						
	Электричество	есть						
	Водопровод	есть						
	Канализация	есть						
	Газоснабжение	нет						
11	Крыльца, лестницы и пр.	прочие					10	

Износ строения 14%

% износа, приведенный к 100 по формуле (процент износа (гр.9)\*100)/удельный вес(гр.7)

са.

Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера по плану \_\_\_\_\_ Стр. Id \_\_\_\_\_ Год постройки 1992 Число этажей 1  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внут.отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента	% износа	% износа к строению (гр. 7* гр. 8) / 100	Текущие изменения	
									Износ в % к элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	Стены	металлические с утеплителем					30			
3	Перегородки									
4	Перекрытия	деревянное утепленное					15			
5	Крыша	профнастил					15			
6	Проемы									
	Проемы оконные	стеклопакеты					5			
	Проемы дверные	филенчатые					5			
7	Полы	ламинум					5			
8	Отделка	окрашено; оштукатурено					5			
9	Кухонные очаги									
10	Электро- и сантехн. устр-ва						15			
	Отопление	от центральной								
	Электричество	есть								
	Волопровод	есть								
	Канализация	есть								
	Газоснабжение	нет								
11	Крыльца, лестницы и пр.	прочие					10			

Износ строения 13%

% износа, приведенный к 100 по формуле (процент износа (гр.9) \* 100) / удельный вес (гр.7)

### Описание конструктивных элементов здания и определ

Литера по плану \_\_\_\_\_ Стр. 16 Год постройки 1989 Число этаже \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутр. отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструктивные или система, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гинь и т.п.)	Удельный вес по таблице	Потери к удельному весу п.п.	Удельный вес конструктивного элемента	% износа
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундамент	ж/бетонные блоки					15
2	Стены	бетонные					15
3	Перегородки						
4	Перекрытия	ж/бетонные плиты					15
5	Крыша						
6	Проемы						
	Проемы оконные						
	Проемы дверные	металлическая					5
7	Полы	плитка					5
8	Отделка	обои; окрашено; оштукатурено					5
9	Кухонные очаги						
10	Электро- и сантех. устр-ва						15
	Отопление	от котельной					
	Электричество	есть					
	Водопровод	есть					
	Канализация	есть					
	Газоснабжение	нет					
11	Крыльца, лестницы и пр.	прочие					10

Износ строения

13%

% износа, приведенный к 100 по формуле (процент износа (гр. 9) \* 100) / удельный вес (гр. 7)

Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера по плану \_\_\_\_\_ Стр. 1г \_\_\_\_\_ Год постройки 1989 Число этажей подвал  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутр.отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, пазы и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента	% износа	% износа к строению (гр.7*гр.8)/100	Техническое изменение	
									элемент	в строение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	ж/бетонные блоки					15			
2	Стены	кирпичные					15			
3	Перегородки									
4	Перекрытия	ж/бетонные плиты					15			
5	Крыша									
6	Проемы									
	Проемы оконные									
	Проемы дверные									
7	Полы	плитка					5			
8	Отделка	Облицовка гипсокартоном, обои, окрашено, оштукатурено					5			
9	Кухонные очаги									
10	Электро- и сантехн. устр-ва						15			
	Отопление	от котельной								
	Электричество	есть								
	Водопровод	есть								
	Канализация	есть								
	Газоснабжение	нет								
11	Крыльца, лестницы и пр.	прочие					10			

Износ строения 12%

% износа, приведенный к 100 по формуле (процент износа (гр.9)\*100)/удельный вес(гр.7)

## Описание конструктивных элементов здания и определе

Литера по плану  
Группа  
валидальности

Стр. 1с

Год постройки 2004

Число этажей

Вид внутр. отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, сыпаль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Исправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента	% износа	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	ж/бетонные блоки					0	
2	Стены	кирпичные					0	
3	Перегородки							
4	Перекрытия	ж/бетонные плиты					0	
5	Крыша							
6	Проемы							
	Проемы оконные	2 глухие					5	
	Проемы дверные	металлические остекленная					5	
7	Полы							
8	Отделка	обоиго гипсокартоном, обои окрашено; оштукатурена;					0	
9	Кухонные очаги							
10	Электро- и свитехн. устр-ва						5	
	Отопление	от котельной						
	Электричество	есть						
	Водопровод	есть						
	Канализация	есть						
	Газоснабжение	нет						
11	Крыльца, лестницы и пр.	прочие					5	

Износ строения 3%

% износа, приведенный к 100 по формуле (процент износа (гр.9)\*100)/удельный вес(гр.7)

Техническое описание пристроек и других частей зданий.

Наим. строения	Лит.	Год постройки			Наим. строения	Лит.	Год постройки		
		Уд. вес по таблице	Ценностной коэффициент	Уд. вес после прир. износа			Уд. вес по таблице	Ценностной коэффициент	Уд. вес после прир. износа
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)				Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)				
Фундамент									
Стены									
Перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Проемы	Окна								
	Двери								
Полы									
Отделка	Внутр.								
	внешн.								
Прочие работы									
Процент износа									
Итого		100*					100*		

Наим. строения	Лит.	Год постройки			Наим. строения	Лит.	Год постройки		
		Уд. вес по таблице	Ценностной коэффициент	Уд. вес после прир. износа			Уд. вес по таблице	Ценностной коэффициент	Уд. вес после прир. износа
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)				Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)				
Фундамент									
Стены									
Перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Проемы	Окна								
	Двери								
Полы									
Отделка	Внутр.								
	внешн.								
Прочие работы									
Процент износа									
Итого		100*					100*		



Исчисление стоимости объекта недвижимости и его частей.

Литера	Наименование постройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Ст-ль измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)				Ст-ль измерителя с поправками	Количество (объем м3) площадь м2)	Итого Ивантаразационно- поселяновитязкая
						Удельный вес	Климатический район					
Стр. 1а	основное строение										3043	862.5
Стр. 1в	основное строение										376	107.7
Стр. 1д	вспомог. строение										101	182.5
Стр. 1б	подвал										513	151.6
Стр. 1г	подвал										434	124.9
Стр. 1е	подвал										272	807.3
												6.692.8

Исчисление стоимости служебных построек.

Литера	Наименование постройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Ст-ль измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)				Ст-ль измерителя с поправками	Количество (объем м3) площадь м2)	Итого Ивантаразационно- поселяновитязкая
						Удельный вес	Климатический район					

Общая стоимость ( в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Инвентари- ционно- востанови- тельная	Инвентари- защитная	Инвентари- ционно- востанови- тельная	Инвентари- защитная	Инвентари- ционно- востанови- тельная	Инвентари- защитная	Инвентари- ционно- востанови- тельная	Инвентари- защитная
2007г							6.682.826	5.248.192

Исполнитель Волкова И.В.  
подпись \_\_\_\_\_ расшифровка подписи \_\_\_\_\_

Руководитель группы Аверкина И.В.  
15.10.07 \_\_\_\_\_ расшифровка подписи \_\_\_\_\_

Генеральный директор Давыдова О.В.  
\_\_\_\_\_ расшифровка подписи \_\_\_\_\_



Паспорт выдан 17.10.2007 г.

XV. Отметка о последующих обследованиях.

Дата обследования	_____ 200__ г.	_____ 200__ г.	_____ 200__ г.
Обследовал			
Оценивал			
Руководитель			

77 А Б 8504599

## ДОВЕРЕННОСТЬ

Город Москва.

Семнадцатое сентября две тысячи пятнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер Ясеново", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7729424995, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037729006501, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №012639494, дата государственной регистрации: 13 марта 2003 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС России № 46 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 774901001, место нахождения юридического лица: 117574, город Москва, Новоясеневский проспект, дом 8 (восемь), строение 1 (один), юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция ФНС России № 46 по г. Москве, дата регистрации: 13 ноября 2014 года, в лице Генерального директора Гасилова Максима Михайловича, 12 июня 1983 года рождения, место рождения: гор. Ярославль, гражданство: Российская Федерация, пол: муж., паспорт гражданина Российской Федерации 78 04 284575, выданный Фрунзенским РОВД гор. Ярославля 01 сентября 2004 года, код подразделения 762-005, зарегистрированного по месту жительства по адресу: город Ярославль, улица Калинина, дом 7 (семь), квартира 51 (пятьдесят один), действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает

гр. Контува Вадима Владимовича, 08 апреля 1968 года рождения, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации 29 13 571333, выданный Отделом УФМС России по Калужской области г. Калуги 18 апреля 2013 года, код подразделения 400-031, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Анненки, дом 18 (восемнадцать), квартира 93 (девяносто три),

представлять интересы ООО «Дженсер Ясеново» во всех компетентных учреждениях и организациях города Калуги и Калужской области, в том числе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области и ее территориальных подразделениях, территориальном филиале ФГБУ «ФКП Росреестра», ФГУ «Земельная кадастровая палата», БТИ, Управлении архитектуры и градостроительства Калужской области, управлении строительства и земельных отношений города Калуги, ОАО «Калужский областной водоканал», территориальном Управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калужской области, ОГИБДД ОМОБ г. Калуги, АО «РосТелеком», ОАО «Калугаоблгаз», ОАО «ЦентрТелеком», и других учреждениях и организациях, в отношениях с юридическими лицами, с должностными лицами, включая, но не ограничиваясь, касаясь любых изменений, в том числе и технических характеристик и отношении недвижимого имущества, находящегося по адресу: Калужская область, город Калуга, улица Фридриха Энгельса, дом 161, назначение: нежилое здание, кадастровый (условный) номер № 40:26:000358:150, общей площадью 1 591,3 кв.м., с правом подачи документов на государственную регистрацию изменений, для чего предоставляется право подавать заявления и документы, получать изготовленные документы, расписываться в получении документов, продлевать и закрывать заявки, получать акты выборов земельных участков, схемы расположения земельных участков, договоры безвозмездного срочного пользования, акты приема-передачи земельных участков, градостроительные планы земельных участков, распоряжения Городского Головы городского округа «Город Калуга» «О предоставлении в безвозмездное срочное пользование земельного участка», «Об утверждении градостроительного плана земельного участка», «Разрешение на строительство», «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», «О присвоении адреса», с правом подавать и подписывать заявления на регистрацию объектов в собственность, предоставлять необходимые для регистрации документы, получать свидетельства о государственной регистрации права, с правом подавать документы для проведения технической инвентаризации объектов, для чего подавать заявления и документы, получать изготовленные документы, расписываться в получении документов, осуществлять приемку работ, подписывать и получать акт сдачи-приемки выполненных работ, получать счет и счет-фактуру, с

г.Моск-


-яя

правом подавать заявки на получение технических условий на подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, получать технические условия и совершать все действия, связанные с выполнением данных поручений.

Доверенность выдана сроком на один год, с запретом на передоверие полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Смысл и значение доверенности, ее юридические последствия, а также содержание статей 185-189 Гражданского кодекса Российской Федерации мне разъяснены и соответствуют моим намерениям.

Настоящая доверенность составлена в двух экземплярах, один из которых остается в делах нотариуса города Москвы Приваловой Г.П. по адресу: город Москва, Литовский бульвар, дом 1, другой выдается Гасилову Максиму Михайловичу.

доверитель Гасилов Максим Михайлович 

Город Москва.

Семнадцатое сентября две тысячи пятнадцатого года.

Настоящая доверенность удостоверена мной, Пархоменко Людмилой Алексеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Приваловой Галины Петровны.

Доверенность совершена от имени Общества с ограниченной ответственностью "Дженсер Ясенево" Генеральным директором Гасиловым Максимом Михайловичем, подписавшим ее в моем присутствии.

Правоспособность Общества с ограниченной ответственностью "Дженсер Ясенево" и полномочия его представителя проверены. Личность подписавшего доверенность установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре за № 6-2727

Взыскано по тарифу: 500 руб. 00 коп.  
1500 руб. 00 коп. взыскано за оказание услуг правового и технического характера.

Врио нотариуса

Пархоменко Л.А.



Декларация об объекте недвижимости		
1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Субъект Российской Федерации Калужская обл.		
Муниципальное образование (вид, наименование) Город Калуга		
Населенный пункт (тип, наименование) -		
Наименование некоммерческого объединения граждан -		
Улица (проспект, переулок и т.д.) Фридриха Энгельса ул.		
Номер дома (владения, участка) 161		
Номер корпуса (строения) -		
Номер квартиры -		
Номер комнаты -		
Иное -		
2. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
2.1. Вид объекта недвижимости		
помещение	-	
здание	V	
сооружение	-	
объект незавершенного строительства	-	
2.2. Назначение здания		
жилой дом	-	
нежилое здание	V	
многоквартирный дом	-	
2.3. Назначение помещения		
жилое	-	
нежилое	-	
2.4. Вид жилого помещения		
квартира	-	
комната	-	
2.5. Назначение сооружения -		
2.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства -		
2.7. Наименование (здания, сооружения) станции техобслуживания с автосалоном		
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости 40:26:000358		
4. Кадастровый номер		
земельного участка (участков) 40:26:000358:31		
помещения (помещений) -		
здания (сооружения) -		
квартиры, в которой расположена комната -		
5. Техническое описание объекта недвижимости		
5.1. Техническое описание здания, помещения		
Площадь (здания, помещения) (кв. м) 2229,0		
Этаж -		
Количество этажей 2		
в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства 1989		
Материал наружных стен здания		
кирпич	-	
бетон	-	
камень	-	
деревянный	-	

Декларация об объекте недвижимости	
прочий	-
смешанный	V
5.2. Техническое описание сооружения	
Количество этажей -	
в том числе подземных -	
Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства -	
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м) -	
глубина (глубина залегания) (м) -	
площадь (кв. м) -	
объем (куб. м) -	
высота (м) -	
площадь застройки (кв. м) -	
5.3. Техническое описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м) -	
глубина (глубина залегания) (м) -	
площадь (кв. м) -	
объем (куб. м) -	
высота (м) -	
площадь застройки (кв. м) -	
Степень готовности (%) -	
6. Правообладатель объекта недвижимости (ремесленного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства) -	
6.1. Физическое лицо	
Фамилия -	
Имя -	
Отчество (указывается при наличии) -	
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -	
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -	
Выдан -	
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс -	
Субъект Российской Федерации -	
Город -	
Район -	
Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -	
Улица (проспект, переулок и т.д.) -	
Номер дома (владения, участка) -	
Номер корпуса (строения) -	
Номер квартиры (комнаты) -	
Адрес электронной почты -	
6.2. Юридическое лицо	
Полное наименование ООО "Дженсер-Ясенева"	
ОГРН 1037729006501	
Дата государственной регистрации 13.03.2003	
ИНН 7729424995	
Страна регистрации (инкорпорации) -	
Дата регистрации -	

Декларация об объекте недвижимости		
Регистрационный номер -		
Почтовый индекс -		
Почтовый адрес -		
Субъект Российской Федерации -		
Город Москва		
Район -		
Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -		
Улица (проспект, переулок и т.д.) Новоженевский проспект		
Номер дома (владения, участка) 8		
Номер корпуса (строения) 1		
Адрес электронной почты -		
6.3. Публичное образование		
6.3.1. Российская Федерация	-	
6.3.2. Субъект Российской Федерации	-	
Полное наименование -		
6.3.3. Муниципальное образование	-	
Полное наименование -		
6.3.4. Иностранное государство	-	
Полное наименование -		
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)		
7.1. Физическое лицо		
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя доверенность		
Фамилия Ковтул		
Имя Вадим		
Отчество (указывается при наличии) Вадимович		
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -		
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -		
Выдан -		
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания		
Почтовый индекс -		
Субъект Российской Федерации -		
Город -		
Район -		
Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -		
Улица (проспект, переулок и т.д.) -		
Номер дома (владения, участка) -		
Номер корпуса (строения) -		
Номер квартиры (комнаты) -		
Адрес электронной почты -		
7.2. Юридическое лицо		
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя -		
Полное наименование -		
ОГРН -		
Дата государственной регистрации -		
ИНН -		
Страна регистрации (инкорпорации) -		
Дата регистрации -		
Регистрационный номер -		

Декларация об объекте недвижимости	
Почтовый индекс -	
Почтовый адрес	
Субъект Российской Федерации -	
Город -	
Район -	
Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -	
Улица (проспект, переулок и т.д.) -	
8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
Свидетельство о государственной регистрации права 40/АЛ № 077804 от 24.07.2015	
Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю	
Дата 09.10.2015	

Прошнуровано,  
пронумеровано  
на // листах

Прошнуровано,  
пронумеровано  
на 36 листах



7

**Общество с ограниченной ответственностью  
Фирма «Синичкин»**

**ОБЪЕКТ: *Строение №1, расположенное  
по адресу:  
г. Калуга, ул. Ф. Энгельса, дом №161.***

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**г. Калуга  
2015 г.**

Общество с ограниченной ответственностью  
Фирма «Синичкин»

**ОБЪЕКТ:** *Строение №1, расположенное  
по адресу:  
г. Калуга, ул. Ф. Энгельса, дом №161.*

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Директор  
ООО Фирма «Синичкин»



А. П. Синичкин

г. Калуга  
2015 г.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Или. № подл.



**Техническое заключение.  
Архитектурно-строительные решения.**

**1. Исходные данные**

**1.1** Основание для разработки технического заключения на нежилое строение №1 расположенного по адресу г. Калуга, ул. Ф. Энгельса, дом №161, является заявка собственника.

**1.2** Одноэтажное с подвалом нежилое строение №1 расположено по адресу: г. Калуга, ул. Ф. Энгельса, дом №161.

**Конструктивные элементы строения №1:**

Фундамент – бетонные блоки;

Наружные стены - бетонные блоки, кирпичные, сэндвич панели;

Перегородки – гипсокартонные, кирпичные;

Перекрытия – металлические балки, железобетонные;

Кровля – профнастил, утеплитель.

**2. Объемно-планировочные решения**

**2.1** Объемно-планировочные решения разработаны в соответствии с оптимальной организацией, с пожеланиями и требованиями заказчика, действующими нормами СНиПа 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

**Реконструкция в подвале:**

- Устройство дверного и двух оконных проема и установка дверного полотна и оконных блоков из ранее дверного проема в вестибюле №2 (заложено кирпичом низ окна);

- Установка гипсокартонных перегородок и образование помещения №12 площадью 15,1 кв. м, помещения №13 площадью 34,8 кв. м, помещения №14 площадью 15,9 кв. м;

- Демонтаж и установка перегородок и образование помещения №3 площадью 22,4 кв. м, кабинета №9 площадью 36,7 кв. м, коридора №10 площадью 17,2 кв. м;

- Установка гипсокартонных перегородок в ранее техническом этаже и образование помещения №5 площадью 20,3 кв. м, помещения №6 площадью 10,3 кв. м, кабинета №7 площадью 32,2 кв. м, кабинета №8 площадью 35,0 кв. м, коридора №11 площадью 3,7 кв. м;

**Реконструкция на 1 этаже:**

- Демонтаж гипсокартонной перегородки в подсобном помещении №11;

- Демонтаж двух душевых кабин в помещении душевой №13;

- Демонтаж раковины в подсобном помещении №11;

- Демонтаж кирпичных перегородок и образования помещения приемки машин №26 площадью 115,2 кв. м;

- Устройство двух проемов для ворот и установка ворот в помещения приемки машин №26;

- Демонтаж гипсокартонных перегородок и установка сэндвич панелей и образование помещения №24 площадью 613,1 кв. м;

- Заложены кирпичом семь оконных проема и сняты оконные блоки в помещении №24;

					<b>Техническое заключение</b>	Лист
						3
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

- Перенос унитазов и раковин в санузле №21 и №22 (в существующую канализацию);
- Прокладка гидроизоляции в санузле №21 и №22;
- Установка кирпичной перегородки и образование коридора №19 площадью 2,6 кв. м;
- Демонтаж гипсокартонных перегородок и образование коридора №18 площадью 13,6 кв. м.

После реконструкции общая площадь нежилого строения №1 составляет 2229,0 кв. м, в том числе  
 По подвалу общая площадь составляет 451,1 кв. м;  
 По 1 этажу общая площадь составляет 1777,9 кв. м.

Ремонтные и строительные работы, проведенные путем реконструкции в нежилом строении №1, не нарушают устойчивости всего здания.

**2.2** В результате визуального обследования нежилого строения №1 установлено, что техническое состояние строительных конструкций в целом оценивается как работоспособное, т.е. в существующих условиях эксплуатации несущая способность конструкций обеспечивается в соответствии с СП 13-102-2003.

Фактическое состояние строительных конструкций (отсутствие дефектов и повреждений, снижающих прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций) позволяет сделать вывод об отсутствии необходимости проведения детального (инструментального) обследования.

### **3. Специальные мероприятия и работы.**

#### **3.1 Вентиляция.**

Приток воздуха предусмотрен через вытяжки в вентиляционные каналы общей вытяжной системы строения, которые не зашиваются и не загораживаются оборудованием (СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»).

#### **3.2 Электроснабжение**

Электроснабжение осуществляется от существующего ввода и оборудуется электросчетчиком.

#### **3.3 Отопление.**

В нежилом строении №1 отопление от центральной сети.

#### **3.4 Канализация. Водопровод.**

Водопровод и канализация в нежилом строении №1 от центральной сети.

### **4. Соблюдение норм и правил.**

Ремонтно-строительные работы выполнены в полном соответствии с требованиями экологических, санитарно – гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Все строительные материалы и готовые изделия из них должны иметь сертификат радиационного качества на содержание в них естественных радионуклидов, а также сертификат соответствия

					Техническое заключение	Лист 4
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

**5. Заключение:**

Разрешения на строительство не требуется согласно статьи 135 Гражданского Кодекса Российской Федерации, подпункта 3, 4 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ и части 4 статьи 4 Федерального Закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации» и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования градостроительной деятельности».

На основании вышеизложенного, предусмотренная настоящим техническим заключением реконструкция в нежилом строении №1, расположенного по адресу г. Калуга, ул. Ф. Энгельса, дом №161, не затрагивает конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности данного объекта и не является нарушением строительных норм и правил. Не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Директор  
ООО Фирма «Синичкин»

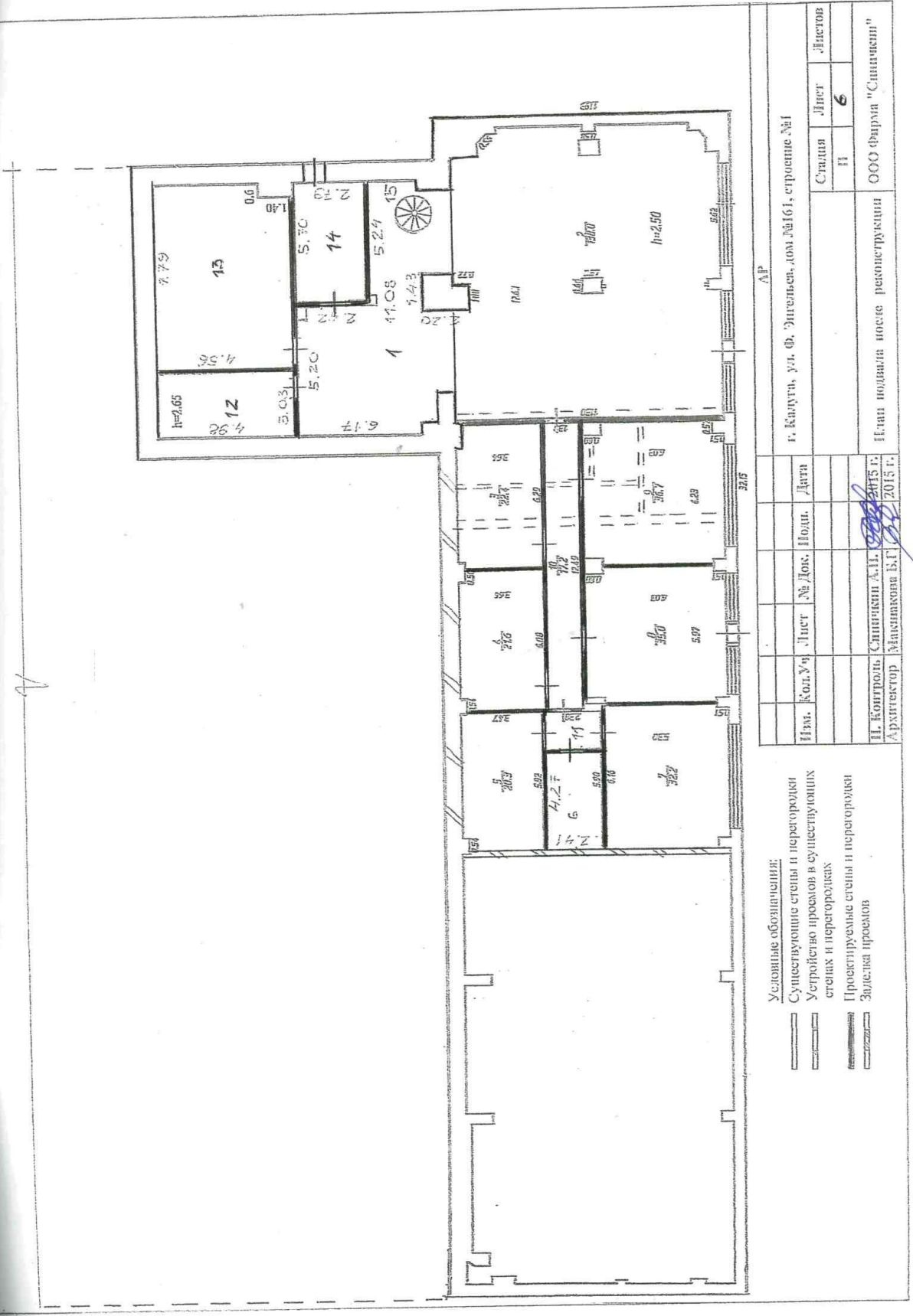
А.П. Синичкин

Архитектор проектировщик  
ООО Фирма «Синичкин»

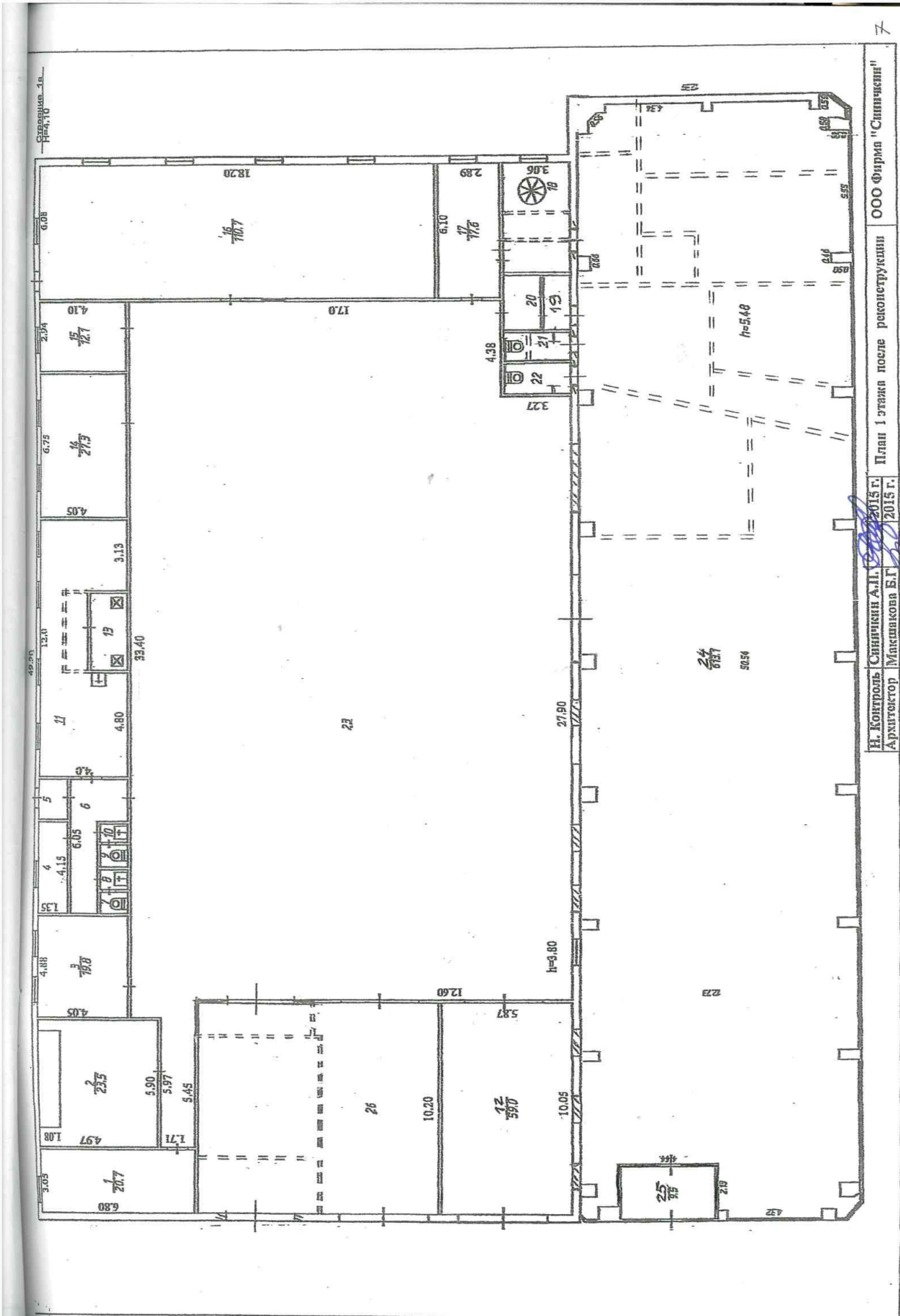


Б.Г. Макшакова

						Лист
						5
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Техническое заключение	



АР			
г. Калуга, ул. Ф. Энгельса, дом №161, строение №1			
Изм.	Колуч	Лист	№ Дос. Подп. Дата
И. Контроль		Синькин А.И.	2015 г.
Архитектор		Максимов В.Г.	2015 г.
Стация	Лист	Листов	
П	6		
Исход. подвала после реконструкции ООО фирма "Синькин"			



7

Н. Контроль Синичкин А.И. 2015 г.  
 Архитектор Мышкова Е.Г. 2015 г.

ООО Фирма "Синичкин"

**Экспликация площадей строения №1  
после реконструкции  
по адресу г. Калуга, ул. Ф. Энгельса, дом № 161.**

Литера	Этаж	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь нежилого здания	В том числе площадь		Площадь лоджий, балконов без попр. коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру, м			Примечание
						Из нее						
						Торговая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	<b>П</b>	<b>1</b>	<b>Холл</b>		46,2		46,2		2,5			
		<b>2</b>	<b>Вестибюль</b>		138,0		138,0					
		<b>3</b>	<b>Помещение</b>		22,4		22,4					
		<b>4</b>	<b>Помещение</b>		21,6		21,6					
		<b>5</b>	<b>Помещение</b>		20,3		20,3					
		<b>6</b>	<b>Помещение</b>		10,3		10,3					
		<b>7</b>	<b>Кабинет</b>		32,2		32,2					
		<b>8</b>	<b>Кабинет</b>		35,0		35,0					
		<b>9</b>	<b>Кабинет</b>		36,7		36,7					
		<b>10</b>	<b>Коридор</b>		17,2		17,2					
		<b>11</b>	<b>Коридор</b>		3,7		3,7					
		<b>12</b>	<b>Помещение</b>		15,1		15,1					
		<b>13</b>	<b>Помещение</b>		34,8		34,8					
		<b>14</b>	<b>Помещение</b>		15,9		15,9					
		<b>15</b>	<b>Лестница</b>		1,7		1,7					
			<b>Итого по подвалу:</b>		<b>451,1</b>		<b>451,1</b>					



248000,  
город Калуга,  
пер. Старообрядческий, д.23



ИНН 4027095293  
КПП 402701001  
ОГРН 1094000000918

www.ligap40.ru

**Саморегулируемая организации, основанная на членстве лиц,  
осуществляющих подготовку проектной документации  
Некоммерческое партнерство «Лига проектировщиков Калужской области»**

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций  
№СРО-П-126-26012010

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ,  
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

**№СРО-П-126-4027073892-22122011-086Н**

Город Калуга

«22» декабря 2011 года

Выдано члену саморегулируемой организации

**Общество с ограниченной ответственностью**

полное наименование юридического лица (индивидуального предпринимателя)

**Фирма «Синичкин»**

**ИНН 4027073892, ОГРН 1064027049074**

ИНН, ОГРН (ОГРНИП)

**248000, Калужская область, г. Калуга, ул. Ленина, д.112**

адрес местонахождения юридического лица (филиала), место жительства, дата рождения ИП

Основание выдачи Свидетельства:

**Решение Правления СРО НП «Лига проектировщиков Калужской области»,**

наименование органа управления СРО

**Протокол №60 от 22 декабря 2011 года**

номер протокола, дата заседания

Начало действия с «22» декабря 2011 года.

Свидетельство выдано взамен ранее выданных **№ СРО-П-126-4027073892-27102011-078Н.**

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Свидетельство без приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории действия.

Председатель Правления  
СРО НП «ЛпКо»



**С.В. Панов**

Серия 40Н № 0086

**Приложение к Свидетельству  
о допуске к определенному виду или  
видам работ, которые оказывают  
влияние на безопасность объектов  
капитального строительства  
№СРО-П-126-4027073892-22122011-086Н**

**Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов  
капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов  
использования атомной энергии) и о допуске к которым член СРО НП «ЛпК»**

**Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Синичкин»  
имеет Свидетельство**

№	Наименование вида работ
1.1.	Работы по подготовке генерального плана земельного участка
1.2.	Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта
1.3.	Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
2.	Работы по подготовке архитектурных решений
3.	Работы по подготовке конструктивных решений
4.1.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
4.2.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
4.3.	Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения
4.4.	Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем
4.5.	Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
5.1.	Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений
5.2.	Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений
5.4.	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения не более 110 кВ включительно и их сооружений
5.6.	Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем
6.1.	Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов
6.2.	Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.3.	Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
6.4.	Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
6.6.	Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов
6.7.	Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов
6.11.	Работы по подготовке технологических решений объектов военной инфраструктуры и их комплексов
6.12.	Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов
7.1.	Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне
7.2.	Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
8.	Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации
9.	Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды
10.	Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
11.	Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения
12.	Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений
13.	Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)

Всего 30 (Тридцать) видов работ.

Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Синичкин» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает (составляет) пять миллионов рублей.

Председатель Правления  
СРО НП «ЛпК»



С.В. Панов

Серия 40Н №008611

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**  
**находящегося в федеральной собственности земельного участка**

№ 26/01/2006-008

город Калуга

09 ноября 2006 года

На основании распоряжений от 26.10.2006 № 435-р и от 09.11.2006 № 471-р Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Калужской области, именуемого в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя М.В. Зеленова, действующего на основании Положения, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 01.02.2005 № 37, и общество с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга», в лице директора В.А. Кривошеева, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду неделимый земельный участок из земель поселений с кадастровым № 40:26:00 03 58:0031, находящийся по адресу: г. Калуга, Ленинский округ, ул. Фридриха Энгельса, д. 161 (далее – Участок), для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 2795 кв.м.

1.2. На участке имеются нежилые помещения.

**2. Срок Договора**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 06 октября 2006 года до 06 октября 2055 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы Калужской области.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет 125033,44 рублей (сто двадцать пять тысяч тридцать три рубля сорок четыре копейки) в период с 06.10.2006 г. по 31.12.2006 г.

3.2. Размер арендной платы за пользование Участком указывается в расчете арендной платы за землю, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления на счет управления федерального казначейства по Калужской области равными долями ежеквартально, не позднее 26 марта, 26 июня, 26 сентября и 26 декабря текущего финансового года. Получатель платежа - УФК по Калужской области (ТУ Росимущества по Калужской области, ИНН 4027062650, КПП 402701001) р/с

40101810500000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Калужской области, ОКАТО 29401000000, код платежа 166 1 11 05021 01 0000 120.

3.4. Размер арендной платы изменяется путем проведения оценки стоимости аренды земельного участка, в порядке установленном законодательством РФ. Отчет об оценке является основанием изменения арендной платы.

3.5. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.6. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 3.4, а также нарушении им других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в десятидневный срок.

4.2.3. Письменно, в десятидневный срок, уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

4.3.3. По истечении срока действия Договора, в преимущественном порядке перед другими лицами, заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему произвести его государственную регистрацию в Управлении федеральной регистрационной службы по Калужской области.

4.4.6. 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.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,05 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

## 7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 8. Особые условия Договора

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также Договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору, подлежат государственной регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы по Калужской области и направляются Арендодателю для последующего учета.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр в Управлении федеральной регистрационной службы по Калужской области.

## 9. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

Территориальное управление Федерального агентства  
по управлению федеральным имуществом по Калужской области  
г. Калуга, ул. Баженова, 2  
ИНН/КПП 4027062650/402701001

Арендатор:

ООО «Дженсер-Калуга»  
248002, г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, 161  
ИНН/КПП 4027060950/402701001  
БИК 042908612  
р/с 40702810522240104405

## 10. Подписи Сторон

от Арендодателя:



М.В. Зеленев

от Арендаторов:



В.А.Кривошеев

Приложения к Договору:

1. Кадастровая карта (план) Участка.
2. Расчет арендной платы за землю.
3. Акт приема-передачи земельного участка.

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Калужской области

Номер регистрационного округа 40

Произведена государственная регистрация *Договора*

*Фидора*

Дата регистрации *20.01.2007*

Номер регистрации *40-40.01/007/2007-865*

Регистратор *Демартова Л.А.*  
(подпись)



Отдел обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по г. Калуге  
 Наименование органа (организации), осуществляющего государственной кадастровый учет земельных участков  
**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**  
 № 10 "августа" 2008г. № 26/06-3-0631

1	Кадастровый номер 40:26:00 03 58:0031	2	Лист № 1	3	Всего листов 4
<b>Общие сведения</b>					
4	Предельные номера 40:26:01 09 13:0007				
5	Наименование участка Землепользование	6			
7	Местоположение г. Калуга ул. Фридриха Энгельса, дом 161				
8	Категория земель:				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	Земли поселения	Земли сельскохоз-зяйственного назначения	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
9	Разрешенное использование /назначение/	Для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей			
10	Фактическое использование /характер деятельности/	Для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей			
11	Площадь: 2795 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:
15	Сведения о правах:	12	2795 кв.м.	13	Базовая ставка арендной платы:
16	Особые отметки: План изготовлен в 2 экземплярах, имеюших одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.				
17	Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав				
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 26/06-3-0631-0001	18.2	Номера образованных участков: -
		18.3	Номера ликвидируемых участков: -	Отдел № 19	



Начальник территориального отдела № 13 управления Роснедвижимости по Калужской области  
 Должность  
 М.П.  
 Дельмов В.А./  
 Фамилия И.О.  
 10.08.06

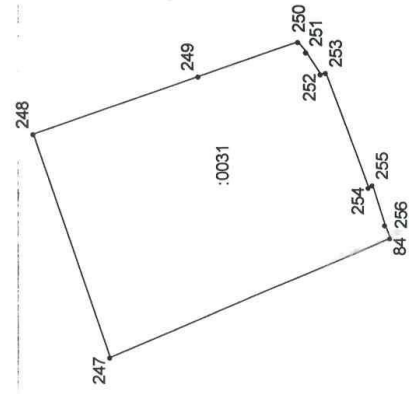
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

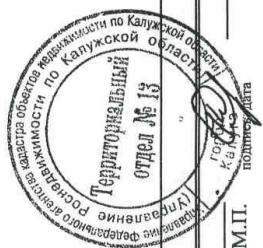
2 Лист № 2

1 Кадастровый номер 40:26:00 03 58:0031

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:1250



/Дымов В.А./  
Фамилия И.О.

М.П.

Начальник территориального отдела № 13 Управления Роснедвижимости по Калужской области  
Должность

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.3

2 Лист 3

Кадастровый номер 40:26:00 03 58:0031

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	003	-	Аренда земли в пользу ООО "Автотелеэлектроника" ООО "Доккерс - Калуга"

Начальник территориального отдела № 13 Управления Роснедвижимости по Калужской области

Должность

Ильмов В.А.  
Фамилия И.О.



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 40:26:00 03 58:0031

B.5

2 Лист 4

3 Описание границ земельного участка

№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Длина отрезка границы	Описание	Номер смежного участка	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	247	248	71° 18.2'	48.35	По координатам	-	-
2	248	249	160° 48.1'	35.58	По координатам	-	-
3	249	250	161° 13.6'	21.44	По координатам	-	-
4	250	251	235° 10.5'	2.8	По координатам	-	-
5	251	252	236° 36.7'	5.27	По координатам	-	-
6	252	253	163° 18.0'	1.04	По координатам	-	-
7	253	254	249° 28.2'	25.09	По координатам	-	-
8	254	255	139° 23.9'	0.92	По координатам	-	-
9	255	256	251° 33.9'	8.85	По координатам	-	-
10	84	256	69° 40.6'	2.88	По координатам	-	-
11	84	247	337° 14.3'	62.03	По координатам	-	-



Начальник территориального отдела № 13 Управления Роснедвижимости по Калужской области

Должность

/Дымов В.А./  
Фамилия И.О.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ  
на 2006 год

Арендаторы – ООО «Дженсер-Калуга»  
Участок – г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, 161  
Кадастровый номер участка – 40:26:00 03 58:0031

Арендная плата за земельный участок установлена на основании оценки проведенной ООО «Центр оценки и управления собственностью «КАПИТАЛ» по заказу Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Калужской области на основании государственного контракта от 21.11.2005 № 10.

1. Базовая ставка арендной платы за 1 кв.м площади участка на 2006 г. – 187,68 руб/кв.м (Б).
  2. Площадь земельного участка – 2795 кв.м (S).
  3. Количество дней в отчетном периоде (D).
- Расчет арендной платы за один период за весь участок:  $АП_n = (Б \times S \times D) / 365$ .
4.  $АП_4 = (187,68 \times 2795 \times 87) / 365 = 125033,44$  руб.

Поквартальный расчет арендной платы за землю на 2006 год:

Период	IV квартал
Количество дней	87
Размер арендной платы (руб.)	125033,44

5. Сумма арендной платы за 2006 год:  $АП = АП_4 = 125033,44$  руб.
6. Арендная плата вносится Арендаторами в соответствии с п. 3.3 Договора.

От Арендодателя:  
Расчет составила  
Специалист 1 категории



Т.А. Шумилина

От Арендатора:  
С расчетом ознакомлен  
Директор ООО «Дженсер-Калуга»



В.А. Кривошеев

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

город Калуга

09 ноября 2006 года

Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Калужской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя М.В. Зеленова, действующего на основании Положения, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 01.02.2005 № 37, и общество с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга», в лице директора В.А. Кривошеева, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», составили настоящий акт о том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял неделимый земельный участок из земель поселений с кадастровым номером 40:26:00 03' 58:0031, находящийся по адресу: г. Калуга, Ленинский округ, ул. Фридриха Энгельса, 161.

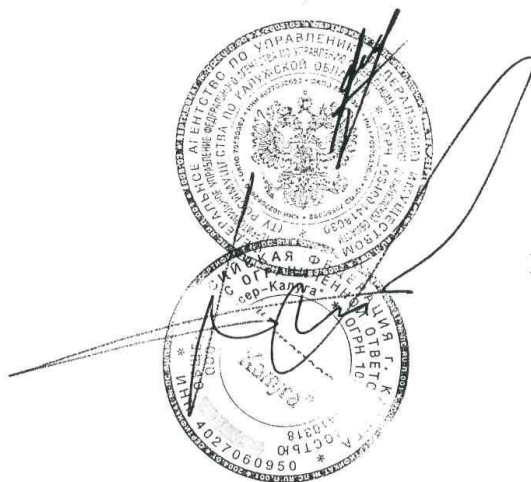
Участок предоставлен в аренду для эксплуатации здания под автосалон со станцией технического обслуживания автомобилей. Основание: договор аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка от 09.11.2006 № 26/01/2006-008.

От Арендодателя:  
Руководитель

М.В. Зеленов

От Арендатора:  
Директор

В.А. Кривошеев



## РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ на 2007 год

Арендаторы – ООО «Дженсер-Калуга»  
Участок – г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, 161  
Кадастровый номер участка – 40:26:00 03 58:0031

Арендная плата за земельный участок установлена на основании оценки проведенной ООО «Центр оценки и управления собственностью «КАПИТАЛ» по заказу Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Калужской области на основании государственного контракта от 21.11.2005 № 10.

1. Базовая ставка арендной платы за 1 кв.м площади участка на 2007 г. – 187,68 руб/кв.м (Б).
2. Площадь земельного участка – 2795 кв.м (S).
3. Количество дней в отчетном периоде (D) - 365.

Расчет арендной платы за один период:  $АП_n = (Б \times K \times S \times D) / 365$ .

4.  $АП_1 = (187,68 \times 2795 \times 90) / 365 = 129344,94$  руб.
- $АП_2 = (187,68 \times 2795 \times 91) / 365 = 130782,11$  руб.
- $АП_3 = (187,68 \times 2795 \times 92) / 365 = 132219,27$  руб.
- $АП_4 = (187,68 \times 2795 \times 92) / 365 = 132219,27$  руб.

Поквартальный расчет арендной платы за землю на 2007 год:

Период	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Количество дней	90	91	92	92
Размер арендной платы (руб.)	129344,94	130782,11	132219,27	132219,27

5. Сумма арендной платы за 2007 год:  $АП = АП_1 + АП_2 + АП_3 + АП_4 = 524565,60$  руб.
6. Арендная плата вносится Арендатором в соответствии с п. 3.3 Договора.

7. Получатель платежа УФК по Калужской области (ГУ Росимущества по Калужской области, ИНН 4027062650, КПП 402701001 р/с 40101810500000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Калужской области ОКАТО 29401000000, код платежа 166 1 11 05021 01 0000 120.

От Арендодателя:  
Расчет составила

От Арендатора:  
С расчетом ознакомлен  
Директор



Т.А. Шумили

*Т.А. Шумили*  
57-35

В.А.Кривош

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ  
на 2008 год**

**Арендаторы – ООО «Дженсер-Калуга»**  
**Участок – г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, 161**  
**Кадастровый номер участка – 40:26:00 03 58:0031**

Арендная плата за земельный участок установлена на основании оценки проведенной ООО «Центр оценки и управления собственностью «КАПИТАЛ» по заказу Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Калужской области на основании государственного контракта от 21.11.2005 № 10.

1. Базовая ставка арендной платы за 1 кв.м площади участка на 2008 г. – 187,68 руб/кв.м (Б).
  2. Площадь земельного участка – 2795 кв.м (S).
  3. Количество дней в отчетном периоде (D) - 365.
- Расчет арендной платы за один период:  $АП_n = (B \times K \times S \times D) / 365$ .
4.  $АП_1 = (187,68 \times 2795 \times 91) / 366 = 130424,78$  руб.  
 $АП_2 = (187,68 \times 2795 \times 91) / 366 = 130424,78$  руб.  
 $АП_3 = (187,68 \times 2795 \times 92) / 366 = 131858,02$  руб.  
 $АП_4 = (187,68 \times 2795 \times 92) / 366 = 131858,02$  руб.

Поквартальный расчет арендной платы за землю на 2008 год:

Период	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Количество дней	90	91	92	92
Размер арендной платы (руб.)	130424,78	130424,78	131858,02	131858,02

5. Сумма арендной платы за 2008 год:  $АП = АП_1 + АП_2 + АП_3 + АП_4 = 524565,60$  руб.
6. Арендная плата вносится Арендатором:  
1, 2 кварталы до 20 июля 2008 года;  
3, 4 кварталы в соответствии с п. 3.3 Договора.
7. Получатель платежа УФК по Калужской области (ГУ Росимущества по Калужской области, ИНН 4027062650, КПП 402701001) р/с 40101810500000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Калужской области, ОКАТО 29401000000, код платежа 166 1 11 05021 01 0000 120.

От Арендодателя:  
Расчет составила



Т.А. Витькова

От Арендатора:  
С расчетом ознакомлен  
Директор



В.А.Кривошеев

Промониторинг и  
скреплено  
печатью на  
13 листах

**КОПИЯ ВЕРНА**

подпись

Исполнительный  
директор



ФГУ ЗКП по Калужской области Отдел по г.Калуга  
(наименование органа кадастрового учета)

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

25.05.2011 № 40/11-51752

В.1

1	Кадастровый номер	40-26:000358:31	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера:	40-26:010913:7	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.09.2003			
5	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
7	Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., г. Калуга, ул. Ф.Энгельса, дом 161						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, 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	
8.2	Земли сельхозназначен						
9	Разрешенное использование: Для эксплуатации здания под автосалон со стацией технического обслуживания автомобилей						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: Для эксплуатации здания под автосалон со стацией технического обслуживания автомобилей						
11	Площадь: 2795+/-18 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 23689274,05	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 8475,59	14	Система координат: СК кадастрового округа
Сведения о правах:							
15	Правообладатель РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	Вид права собственность	Особые отметки	Документ Регистрационная запись в ЕГРП от 22.09.2003 № 40-01/26-51/2003-76			
16	Особые отметки:						
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: —						

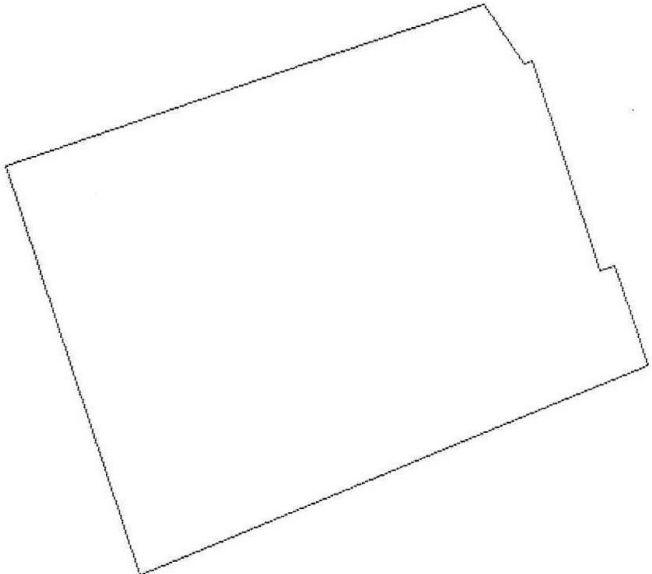
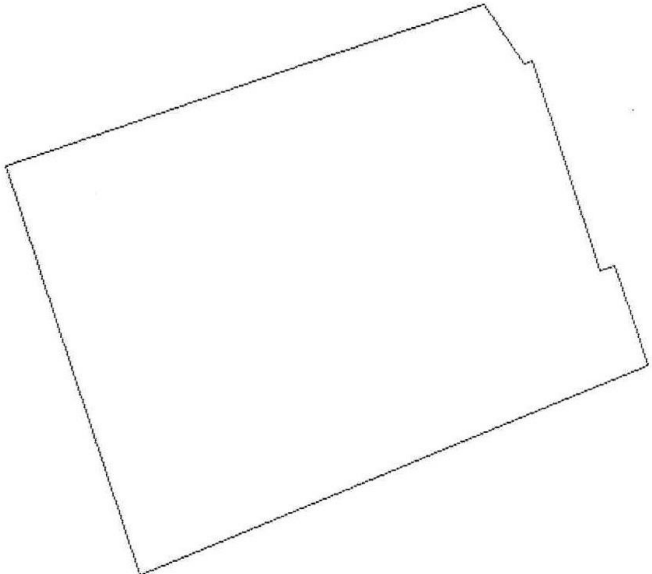
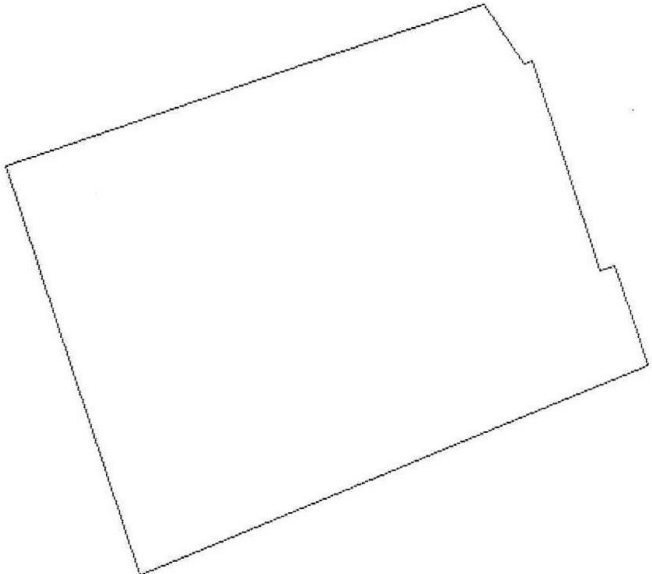
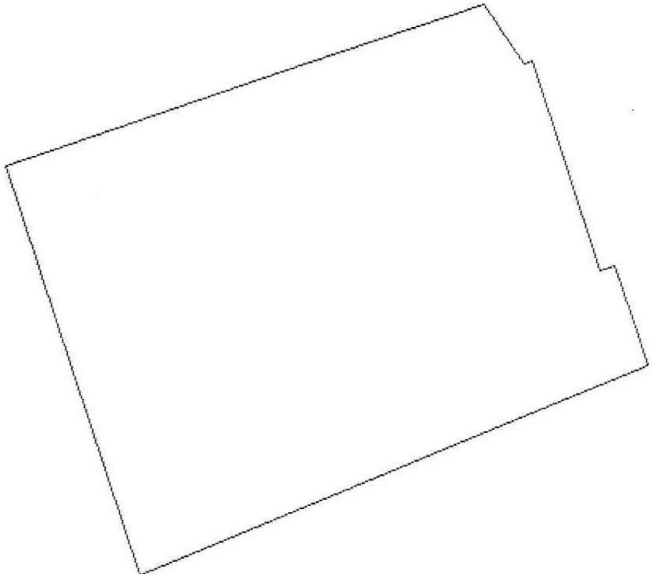
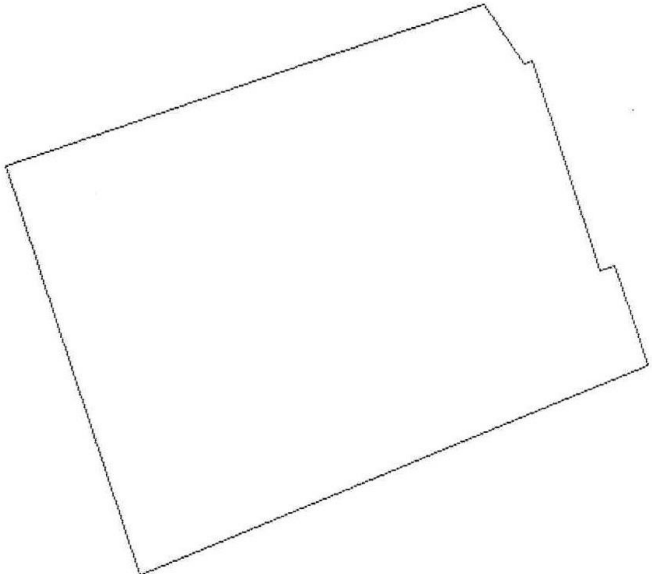


Инженер I категории  
(наименование должности)

Е.В. Песегова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 25.05.2011 № 40/11-51752

В.2

1	Кадастровый номер 40:26:000358:31 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
5					
4					



инженер I категории  
 (наименование должности)

Е.В. Песегова  
 (инициалы, фамилия)





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Калужской области  
(Управление Росреестра по Калужской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Калужская область

**Дата выдачи:** 24.07.2015  
**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 26.12.2014 №137  
**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер Ясенево", ИНН: 7729424995, ОГРН: 1037729006501

**Вид права:** Собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 40:26:000270:1088  
**Объект права:** одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б) общей площадью 620,0 кв.м с антресолью общей площадью 100,6 кв.м, назначение: нежилое здание, площадь 720,6 кв.м., количество этажей: 1 , адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, г.Калуга, ул.Фридриха Энгельса, д.163

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2015 года сделана запись регистрации № 40-40/001-40/001/075/2015-505/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Кузнецова Н. О.

40-40/001-40/001/075/2015-505/2

**ДОГОВОР  
КУПЛИ-ПРОДАЖИ №137**

город Калуга

«26» декабря 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга»**, ИНН 4027060950 ОГРН 1034004410318, дата государственной регистрации: 30 июля 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция МНС России по Ленинскому округу г.Калуга (свидетельство серии 40 № 000223709), КПП 402701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Большакова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Дженсер-Калуга» № 3д-2014 от 25.12.2014г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево»**, ИНН 7729424995, ОГРН 1037729006501, дата государственной регистрации: 13 марта 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №29 по Западному административному округу г. Москвы (свидетельство серии 77 № 002064082), КПП 774901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Гасилова Максима Михайловича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево» № 84гд-2013 от 07.05.2013г, с другой стороны, также по отдельности именуемые **«Сторона»**, а совместно – **«Стороны»**, заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить *одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б) общей площадью 620,0 кв.м с антресолью общей площадью 100,6 кв.м. по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163*, кадастровый (или условный) номер **40-40-01/017/2006-280** (далее – **«Здание»**).

Здание находится на земельном участке общей площадью 38 993,0 кв.м., из земель поселений, с кадастровым номером 40:26:00 03 58:0039, находящийся по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, 163, предоставленном в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, в том числе Продавцу, под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмиэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным ценоблочно-кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строениеб), на основании договора аренды от 27.07.2005 г. №6737, находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами недвижимости, зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калужской области, дата регистрации 08.09.2005 г., номер регистрации 40-40-01/003/2005-440 и дополнительного соглашения №189 от 13.09.2006 г. к договору аренды от 27.07.2005 г. №6737, находящегося в государственной собственности земельного участка, зарегистрированного в Управлении Федеральной

регистрационной службы по Калужской области, дата регистрации 20.11.2006 г., номер регистрации 40-40-01/109/2006-045.

1.2. Здание, названное в п.1.1. Договора, принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Договора на финансирование строительства от 01.10.2003 г. №18; Акта приема-передачи от 17.04.2006 г.

Право собственности Продавца на Здание зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем 10 мая 2006 года сделана запись регистрации № 40-40-01/017/2006-280 и Управлением Федеральной регистрационной службы по Калужской области 10 мая 2006 года выдано свидетельство о государственной регистрации права серия 40АА номер 039719.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Здание никому другому не продано, не подарено, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободно от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

## 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Здания составляет **27 136 005 (Двадцать семь миллионов сто тридцать шесть тысяч пять) рублей 93 копейки**, в том числе НДС 18% - 4 139 390 (четыре миллиона сто тридцать девять тысяч триста девяносто) рублей 74 копейки.

2.2. Оплата за Здание в сумме, указанной в пункте 2.1 Договора, производится в течение 3 (Трех) календарных месяцев со дня государственной регистрации перехода от Продавца к Покупателю права собственности на Здание в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Оплата по настоящему Договору осуществляется путем перечисления денежных средств Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, либо иным способом, согласованным Сторонами и не запрещенным действующим законодательством.

2.4. По соглашению Сторон залог на Здание, являющееся предметом настоящего Договора, в силу закона не возникает.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Покупатель обязан:

3.1.1. Обеспечить одобрение заключения Договора купли-продажи Здания соответствующим уполномоченным органом управления Покупателя:

- в случае если заключение указанного договора будет являться для Покупателя крупной сделкой;

- в случае если заключение указанного договора будет являться для Покупателя сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность;

- в случае если такая процедура предусмотрена учредительными документами Покупателя.

3.1.2. Принять Здание, указанное в п. 1.1. настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.1.3. Произвести оплату государственной пошлины, необходимой для осуществления государственной регистрации права собственности Покупателя на Здание, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.4. Устранить недостатки в документах, поданных от своего имени на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня уведомления Продавцом Покупателя о таких замечаниях.

3.1.5. Произвести оплату Здания в размере и порядке, установленном разделом 2 настоящего Договора;

3.2. Продавец обязан:

3.2.1. Обеспечить одобрение заключения Договора купли-продажи Здания соответствующим уполномоченным органом управления Продавца:

- в случае если заключение указанного договора будет являться для Продавца крупной сделкой;
- в случае если заключение указанного договора будет являться для Продавца сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность;
- в случае если такая процедура предусмотрена учредительными документами Продавца.

3.2.2. Передать Покупателю Здание посредством составления и подписания акта приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

3.2.3. Представить в соответствующий орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии предусмотренный законодательством пакет документов, необходимый для осуществления государственной регистрации перехода на Покупателя права собственности на Здание.

3.2.4. Устранить недостатки в документах, поданных от своего имени на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня уведомления Продавцом Покупателя о таких замечаниях.

3.2.5. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации перехода на Покупателя права собственности на Здание.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение, или ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

4.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности в случае невыполнения, несвоевременного или ненадлежащего выполнения ею какого-либо ее обязательства по Договору, если указанные невыполнение, несвоевременное или ненадлежащее выполнение обусловлены исключительно наступлением и/или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Стороны не несут ответственность за увеличение срока исполнения своих обязанностей в соответствии с Договором, если указанное увеличение является следствием несвоевременного исполнения своих обязанностей другой Стороной.

#### **5. ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗДАНИЕ**

5.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять Здание по Акту приема-передачи. С момента подписания Сторонами указанного Акта Здание будет считаться переданным Продавцом и принятыми Покупателем.

5.2. Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

5.3. Право собственности на Здание переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Здание в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.4. Риск случайной гибели или повреждения Здания лежит на Продавце до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Одновременно с передачей права собственности на Здание Покупателю Продавцом передаются права на земельный участок, который занят этим Зданием и необходим для его использования.

5.6. До момента государственной регистрации перехода права собственности на Здание в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязанность по уплате налога на имущество лежит на Продавце.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, зарегистрированы в установленном действующим законодательством порядке.

6.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, регистрирующего переход права собственности на имущество.

6.3. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору надлежащим образом.

6.4. Все споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. В случае неурегулирования разногласий путем переговоров споры между Сторонами передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Продавец:

ООО «Дженсер-Калуга»  
ОГРН 1034004410318  
ИНН 4027060950, КПП 402701001  
Местонахождение:  
248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161  
р/с 40702810522240104405  
в Среднерусский банк ОАО "Сбербанк  
Россия" г. Калуга  
к/с 30101810100000000612  
БИК 042908612

### Покупатель:

ООО «Дженсер Ясенево»  
ОГРН 1037729006501  
ИНН 7729424995, КПП 774901001  
Местонахождение: 117574, Г. Москва,  
Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1  
р/с 40702810700330001156  
в ОАО "Банк Москвы"  
30101810500000000219  
БИК 044525495

Директор

  
В.И.Большаков  


Генеральный директор

  
М.М.Гасилов  
  
М.П.

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

Номер регистрационного округа 40

Проведена государственная регистрация *права*

Дата регистрации *08.08.2015*

Номер регистрации *70-40/001-70/2015-005/2*

Государственный регистратор *Кузнецова Н.О.* (Ф.И.О.)



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 4 (четыре) листа.

Директор ООО «Дженсер-Калуга»  
*В.Н. Большаков*  
 Большаков В.Н.

Генеральный директор ООО «Дженсер Ясенево»  
*М.М. Гасилов*  
 Гасилов М.М.



**АКТ**  
**приема-передачи к договору купли-продажи №137**  
**от «26» декабря 2014 года**

город Калуга

«26» декабря 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга»**, ИНН 4027060950 ОГРН 1034004410318, дата государственной регистрации: 30 июля 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция МНС России по Ленинскому округу г.Калуга (свидетельство серии 40 № 000223709), КПП 402701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Большакова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Дженсер-Калуга» № 3д-2014 от 25.12.2014г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево»**, ИНН 7729424995, ОГРН 1037729006501, дата государственной регистрации: 13 марта 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №29 по Западному административному округу г. Москвы (свидетельство серии 77 № 002064082), КПП 774901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Гасилова Максима Михайловича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево» № 84гд-2013 от 07.05.2013г, с другой стороны, также по отдельности именуемые **«Сторона»**, а совместно – **«Стороны»**, во исполнение Договора купли-продажи от «26» декабря 2014 года и в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передает в собственность Покупателя *одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б) общей площадью 620,0 кв.м с антресолю общей площадью 100,6 кв.м. по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163*, кадастровый (или условный) номер **40-40-01/017/2006-280** (далее – «Здание») в качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта, а Покупатель принимает Здание полностью в качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта.

2. Настоящим актом Стороны подтверждают, что обязанность Продавца по передаче Здания выполнена полностью и у Покупателя отсутствуют претензии относительно выполнения Продавцом данной обязанности.

3. Настоящий акт составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Продавца, второй экземпляр – для Покупателя, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Передал Продавец:**

ООО «Дженсер-Калуга»

Директор  
  
**В.Н.Большаков**  
  
М.П.

**Принял Покупатель:**

ООО «Дженсер Ясенево»

Генеральный директор

  
  
М.П. **М.М.Гасилов**

**АКТ**  
**приема-передачи к договору купли-продажи №137**  
**от «26» декабря 2014 года**

город Калуга

«26» декабря 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга»**, ИНН 4027060950 ОГРН 1034004410318, дата государственной регистрации: 30 июля 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция МНС России по Ленинскому округу г.Калуга (свидетельство серии 40 № 000223709), КПП 402701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Большакова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Дженсер-Калуга» № 3д-2014 от 25.12.2014г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево»**, ИНН 7729424995, ОГРН 1037729006501, дата государственной регистрации: 13 марта 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №29 по Западному административному округу г. Москвы (свидетельство серии 77 № 002064082), КПП 774901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Гасилова Максима Михайловича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево» № 84гд-2013 от 07.05.2013г, с другой стороны, также по отдельности именуемые **«Сторона»**, а совместно – **«Стороны»**, во исполнение Договора купли-продажи от «26» декабря 2014 года и в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передает в собственность Покупателя *одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б) общей площадью 620,0 кв.м с антресолью общей площадью 100,6 кв.м. по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163*, кадастровый (или условный) номер **40-40-01/017/2006-280** (далее – «Здание») в качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта, а Покупатель принимает Здание полностью в качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта.

2. Настоящим актом Стороны подтверждают, что обязанность Продавца по передаче Здания выполнена полностью и у Покупателя отсутствуют претензии относительно выполнения Продавцом данной обязанности.

3. Настоящий акт составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Продавца, второй экземпляр – для Покупателя, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Передал Продавец:**  
ООО «Дженсер-Калуга»

Директор  
  
В.Н.Большаков  


**Принял Покупатель:**  
ООО «Дженсер Ясенево»

Генеральный директор  
  
М.М.Гасилов  




МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Калужской области  
(Управление Росреестра по Калужской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Калужская область

Дата выдачи:

24.07.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 26.12.2014 №139

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер Ясенево", ИНН: 7729424995, ОГРН: 1037729006501

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 40:26:000358:113

Объект права: открытая асфальтированная автомобильная стоянка (лит.П), застроенная площадь 4013,2 кв. м, инв.№ 26377/П, адрес (местонахождение) объекта: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д.163

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2015 года сделана запись регистрации № 40-40/001-40/001/075/2015-503/2

Государственный регистратор



(подпись, и.п.ф.)

Егорышева Ю. Ю.

40-40/001-40/001/075/2015-503/2

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №139

город Калуга

«26» декабря 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга»**, ИНН 4027060950 ОГРН 1034004410318, дата государственной регистрации: 30 июля 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция МНС России по Ленинскому округу г.Калуга (свидетельство серии 40 № 000223709), КПП 402701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Большакова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Дженсер-Калуга» № 3д-2014 от 25.12.2014г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево»**, ИНН 7729424995, ОГРН 1037729006501, дата государственной регистрации: 13 марта 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №29 по Западному административному округу г. Москвы (свидетельство серии 77 № 002064082), КПП 774901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Гасилова Максима Михайловича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево» № 84гд-2013 от 07.05.2013г, с другой стороны, также по отдельности именуемые **«Сторона»**, а совместно – **«Стороны»**, заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить *открытую асфальтированную автомобильную стоянку (лит. П), застроенная площадь 4013,2 кв.м., инв. № 26377/П, по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163, кадастровый (или условный) номер 40:26:01 00 07:0025:26377/П* (далее – **«Объект»**).

Объект находится на земельном участке общей площадью 38 993,0 кв.м., из земель поселений, с кадастровым номером 40:26:00 03 58:0039, находящийся по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, 163, предоставленном в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, в том числе Продавцу, под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмизэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным ценоблочно-кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение 6), на основании договора аренды от 27.07.2005 г. №6737, находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами недвижимости, зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калужской области, дата регистрации 08.09.2005 г., номер регистрации 40-40-01/003/2005-440 и дополнительного соглашения №189 от 13.09.2006 г. к договору аренды от 27.07.2005 г. №6737, находящегося в государственной собственности земельного участка, зарегистрированного в Управлении Федеральной

регистрационной службы по Калужской области, дата регистрации 20.11.2006 г., номер регистрации 40-40-01/109/2006-045.

1.2. Объект, названный в п.1.1. Договора, принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Договора купли-продажи от 25.07.2011 г.

Право собственности Продавца на Объект зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем 05 августа 2011 года сделана запись регистрации № 40-40-01/046/2011-301, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 40 КЛ № 259459, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Калужской области 21 сентября 2011 года.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объект никому другому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободен от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

## 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Объекта составляет **13 524 861 (Тринадцать миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи восемьсот шестьдесят один) рубль 58 копеек**, в том числе НДС 18% - 2 063 114 (два миллиона шестьдесят три тысячи сто сорок четыре) рублей 48 копеек.

2.2. Оплата за Объект в сумме, указанной в пункте 2.1 Договора, производится в течение 3 (Трех) календарных месяцев со дня государственной регистрации перехода от Продавца к Покупателю права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Оплата по настоящему Договору осуществляется путем перечисления денежных средств Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, либо иным способом, согласованным Сторонами и не запрещенным действующим законодательством.

2.4. По соглашению Сторон залог на Объект, являющийся предметом настоящего Договора, в силу закона не возникает.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Покупатель обязан:

3.1.1. Обеспечить одобрение заключения Договора купли-продажи Объекта соответствующим уполномоченным органом управления Покупателя:

- в случае если заключение указанного договора будет являться для Покупателя крупной сделкой;
- в случае если заключение указанного договора будет являться для Покупателя сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность;
- в случае если такая процедура предусмотрена учредительными документами Покупателя.

3.1.2. Принять Объект, указанные в п. 1.1. настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.1.3. Произвести оплату государственной пошлины, необходимой для осуществления государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.4. Устранить недостатки в документах, поданных от своего имени на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня уведомления Продавцом Покупателя о таких замечаниях.

3.1.5. Произвести оплату Объекта в размере и порядке, установленном разделом 2 настоящего Договора;

3.2. Продавец обязан:

3.2.1. Обеспечить одобрение заключения Договора купли-продажи Объекта соответствующим уполномоченным органом управления Продавца:

- в случае если заключение указанного договора будет являться для Продавца крупной сделкой;

- в случае если заключение указанного договора будет являться для Продавца сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность;

- в случае если такая процедура предусмотрена учредительными документами Продавца.

3.2.2. Передать Покупателю Объект посредством составления и подписания акта приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

3.2.3. Представить в соответствующий орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии предусмотренный законодательством пакет документов, необходимый для осуществления государственной регистрации перехода на Покупателя права собственности на Объект.

3.2.4. Устранить недостатки в документах, поданных от своего имени на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня уведомления Продавцом Покупателя о таких замечаниях.

3.2.5. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации перехода на Покупателя права собственности на Объект.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение, или ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

4.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности в случае невыполнения, несвоевременного или ненадлежащего выполнения ею какого-либо ее обязательства по Договору, если указанные невыполнение, несвоевременное или ненадлежащее выполнение обусловлены исключительно наступлением и/или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Стороны не несут ответственность за увеличение срока исполнения своих обязанностей в соответствии с Договором, если указанное увеличение является следствием несвоевременного исполнения своих обязанностей другой Стороной.

#### **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ**

5.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять Объект по Акту приема-передачи. С момента подписания Сторонами указанного Акта Объект будет считаться переданным Продавцом и принятым Покупателем.

5.2. Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

5.3. Право собственности на Объект переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта лежит на Продавце до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Одновременно с передачей права собственности на Объект Покупателю Продавцом передаются права на земельный участок, который занят этим Объектом и необходим для его использования.

5.6. До момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязанность по уплате налога на имущество лежит на Продавце.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, зарегистрированы в установленном действующим законодательством порядке.

6.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, регистрирующего переход права собственности на имущество.

6.3. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору надлежащим образом.

6.4. Все споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. В случае неурегулирования разногласий путем переговоров споры между Сторонами передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Продавец:

**ООО «Дженсер-Калуга»**  
ОГРН 1034004410318  
ИНН 4027060950, КПП 402701001  
Местонахождение:  
248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161  
р/с 40702810522240104405  
в Среднерусский банк ОАО "Сбербанк  
России" г. Калуга  
к/с 30101810100000000612  
БИК 042908612

### Покупатель:

**ООО «Дженсер Ясенево»**  
ОГРН 1037729006501  
ИНН 7729424995, КПП 774901001  
Местонахождение: 117574, Г. Москва,  
Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1  
р/с 40702810700330001156  
в ОАО "Банк Москвы"  
30101810500000000219  
БИК 044525495

Директор

  
В.Н.Большаков  
М.П.  


Генеральный директор

  
М.М.Гасилов  
М.П.  


Упра. ... Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области

Номер регистрационного округа 40

Произведена государственная регистрация права

Дата регистрации 24 июля 2015

Номер регистрации 40-07/2015/005/2015-005

Государственный регистрационный номер 40-07/2015/005/2015-005



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 4 (четыре) листа.

Директор ООО «Дженсер-Калуга»:  
  
 Болыпаков В.Н.

Генеральный директор ООО «Дженсер Ясеново»  
  
 Гасипов М.М.



**АКТ**  
**приема-передачи к договору купли-продажи №139**  
**от «26» декабря 2014 года**

город Калуга

«26» декабря 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга»**, ИНН 4027060950 ОГРН 1034004410318, дата государственной регистрации: 30 июля 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция МНС России по Ленинскому округу г.Калуга (свидетельство серии 40 № 000223709), КПП 402701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Большакова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Дженсер-Калуга» № 3д-2014 от 25.12.2014г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево»**, ИНН 7729424995, ОГРН 1037729006501, дата государственной регистрации: 13 марта 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №29 по Западному административному округу г. Москвы (свидетельство серии 77 № 002064082), КПП 774901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Гасилова Максима Михайловича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево» № 84гд-2013 от 07.05.2013г, с другой стороны, также по отдельности именуемые **«Сторона»**, а совместно – **«Стороны»**, во исполнение Договора купли-продажи от «26» декабря 2014 года и в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передает в собственность Покупателя *открытую асфальтированную автомобильную стоянку (лит. II), застроенная площадь 4013,2 кв.м., инв. № 26377/II, по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163, кадастровый (или условный) номер 40:26:01 00 07:0025:26377/II* (далее – «Объект»), в качественном состоянии, как он есть на момент подписания настоящего акта, а Покупатель принимает Объект полностью в качественном состоянии, как он есть на момент подписания настоящего акта.

2. Настоящим актом Стороны подтверждают, что обязанность Продавца по передаче Объекта выполнена полностью и у Покупателя отсутствуют претензии относительно выполнения Продавцом данной обязанности.

3. Настоящий акт составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Продавца, второй экземпляр – для Покупателя, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Передал Продавец:**  
ООО «Дженсер-Калуга»

Директор  
  
В.И. Большаков  


**Принял Покупатель:**  
ООО «Дженсер Ясенево»

Генеральный директор

  
М.М.Гасилов  
М.П.  


**АКТ**  
**приема-передачи к договору купли-продажи №139**  
**от «26» декабря 2014 года**

город Калуга

«26» декабря 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга»**, ИНН 4027060950 ОГРН 1034004410318, дата государственной регистрации: 30 июля 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция МНС России по Ленинскому округу г.Калуга (свидетельство серии 40 № 000223709), КПП 402701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 248002, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, д.161, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Большакова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Дженсер-Калуга» № 3д-2014 от 25.12.2014г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево»**, ИНН 7729424995, ОГРН 1037729006501, дата государственной регистрации: 13 марта 2003 года, орган, осуществивший регистрацию: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №29 по Западному административному округу г. Москвы (свидетельство серии 77 № 002064082), КПП 774901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, стр.1, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Гасилова Максима Михайловича, действующего на основании Устава, Протокола внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево» № 84гд-2013 от 07.05.2013г, с другой стороны, также по отдельности именуемые **«Сторона»**, а совместно – **«Стороны»**, во исполнение Договора купли-продажи от «26» декабря 2014 года и в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передает в собственность Покупателя *открытую асфальтированную автомобильную стоянку (лит. П), застроенная площадь 4013,2 кв.м., инв. № 26377/П, по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163*, кадастровый (или условный) номер **40:26:01 00 07:0025:26377/П** (далее – «Объект»), в качественном состоянии, как он есть на момент подписания настоящего акта, а Покупатель принимает Объект полностью в качественном состоянии, как он есть на момент подписания настоящего акта.

2. Настоящим актом Стороны подтверждают, что обязанность Продавца по передаче Объекта выполнена полностью и у Покупателя отсутствуют претензии относительно выполнения Продавцом данной обязанности.

3. Настоящий акт составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Продавца, второй экземпляр – для Покупателя, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Передал Продавец:**  
ООО «Дженсер-Калуга»

Директор  
  
В.Н. Большаков  
  
М.П.

**Принял Покупатель:**  
ООО «Дженсер Ясенево»

Генеральный директор  
  
М.М.Гасилов  
  
М.П.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
под СУЩЕСТВУЮЩИМИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ**

№ 6737 от 27.07.2005г.

г. Калуга

На основании распоряжений городского Головы г.Калуги от 27.05.2005 № 1892-р и от 27.07.2005 № 2985-р управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений, в лице заместителя председателя комитета земельных отношений – начальника отдела оформления земельных участков под объектами недвижимого имущества Шубина Евгения Владимировича, действующего на основании Положения об управлении архитектуры, градостроительства и земельных отношений, утвержденного постановлением Городского Головы от 08.07.2005 № 220-п, распоряжения Городского Головы от 11.07.2005 № 2729-р, приказа заместителя Городского Головы – начальника управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений от 05.05.2005 № 147 (в редакции приказа от 25.07.2005 № 298), доверенности от 13.05.2005 № 01/714-05, именуемый, в дальнейшем, «Арендодатель», и Открытое акционерное общество «Калужский завод электронных изделий», в лице генерального директора Турова Николая Владимировича и Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие «АВТОЭЛЕКТРОНИКА-ЭЛКАР», в лице генерального директора Цилина Николая Васильевича, действующих на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендаторы», и именуемые, в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельный участок общей площадью 38993,0 кв.м из земель поселений с кадастровым № 40:26:000358:0009, находящийся по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, 163 (далее - Участок), предоставленный под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмизэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочно-кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющемуся его неотъемлемой частью (Приложение 1).

1.2. На Участке имеется: в стадии незавершенного строительством производственный корпус и административно-бытовой корпус.

1.3. В состав арендуемого земельного участка входят: земельный участок площадью 2312 кв.м для обеспечения ремонтных работ транзитных коммуникаций (газ, теплотрасса, канализация).

1.4. Ограничения по использованию участка: нет.

1.5. Обременения в отношении земельного участка: обеспечивать сохранность находящихся на земельном участке транзитных коммуникаций, не препятствовать доступу работников соответствующих служб для обеспечения ремонта и обслуживания транзитных коммуникаций).

1.6. Зона градостроительной ценности - 1.

1.7. Данное описание земельного участка является исчерпывающим.

**2. СРОК ДОГОВОРА.**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 16.08.2004. до 16.08.2009 г.

2.2. Стороны распространяют действие настоящего договора на отношения фактически сложившиеся до его заключения.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

3.1. Размер и расчет арендной платы указаны в приложении № 2 к Договору – «Расчет арендной платы», который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Арендная плата вносится «Арендатором» путем перечисления на соответствующий расчетный счет указываемый «Арендодателю».

Арендная плата вносится, авансировано пропорциональными долями не позднее 1 января, 1 апреля, 1 июля, 1 октября текущего года.

3.3. Арендная плата начисляется в равных долях с даты начала срока аренды, указанного в п.2.1. на-

стоящего договора.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является - платежное поручение, либо квитанция об оплате с отметкой банка.

Размер арендной платы изменяется «Арендодателем» в одностороннем порядке ежегодно при изменении базовой ставки арендной платы и (или) коэффициентов разрешенного целевого использования к базовым ставкам с момента указанных изменений. В случае изменения разрешенного целевого использования земельного участка арендная плата исчисляется с момента такого изменения на основании дополнительного соглашения к договору.

3.4. Арендная плата за земельный участок вносится по каждому договору аренды отдельно с обязательным указанием в платежном документе номера договора аренды.

3.5. В течение двух дней с момента оплаты «Арендатор» высылает по почтовому адресу: г. Калуга, ул. Гагарина, 4 в отдел учета земельных отношений Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений копии квитанции с отметкой банка об оплате.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

«Арендодатель» и «Арендатор» признают право третьих лиц на приобретение земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне «Арендатора» и согласны на вступление в настоящий договор иных правообладателей производственных помещений в зданиях на земельном участке, расположенном по адресу: г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, 163.

При этом вступающий в договор «Арендатор» приобретает земельный участок в аренду на условиях настоящего договора с обязательным заключением к нему дополнительного соглашения, которое будет являться его неотъемлемой частью.

4.1. «Арендодатель» имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к ее порче, при не внесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 3.4 и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земли, экологической обстановки и архитектурно-планировочного облика на арендуемом земельном участке в результате хозяйственной деятельности «Арендатора», а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель «Арендатором»;

4.1.5. Приостанавливать работы, ведущиеся «Арендатором» с нарушением условий настоящего договора и действующего законодательства;

4.1.6. Вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство;

4.1.7. По истечении срока аренды оценивать состояние земельного участка, его пригодность для использования по целевому назначению и принимать его по акту.

4.2. «Арендодатель» обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать «Арендатору» Участок по акту приема-передачи (приложение № 3).

4.2.3. В 3-дневный срок после государственной регистрации Договора направить в территориальный орган Федерального агентства по управлению федеральным имуществом копию Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом «Арендатора».

4.2.5. Передать «Арендатору» земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

4.2.6. При продаже, передаче или ином отчуждении земельного участка первое предложение в письменной форме сделать «Арендатору».

4.3. «Арендатор» имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному «Арендодателю» не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.3.3. С уведомления «Арендодателя» сдавать участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в пределах срока договора аренды земельного участка.

4.4. «Арендатор» обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить «Арендодателю» (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. 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.

4.4.6. После подписания договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в управлении Федеральной регистрационной службы по Калужской области.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Выполнять условия эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.9. При досрочном расторжении договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения «Арендодателя» на земельном участке улучшения передать «Арендодателю» безвозмездно.

4.4.10. Письменно в десятидневный срок уведомить «Арендодателя» об изменении своих реквизитов.

4.4.11. В случае прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации его правопреемник должен направить «Арендодателю» письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на участок, или заявить отказ.

4.4.12. В случае передачи (продажи) строения или его части, расположенного на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу, в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомлять «Арендодателя» об этом и ходатайствовать перед ним о внесении изменений в настоящий договор с последующей регистрацией в управлении Федеральной регистрационной службы по Калужской области.

4.4.13. В случае передачи права аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомлять «Арендодателя» об этом и ходатайствовать перед ним о внесении изменений в настоящий договор с последующей регистрацией в управлении Федеральной регистрационной службы по Калужской области.

4.4.15. Не нарушать права других землепользователей, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами.

4.4.16. «Арендодатель» и «Арендатор» имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.4.17. Выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом РФ, федеральными законами.

#### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения арендной платы «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» пеню из расчета 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня погашается при поступлении платежей в первую очередь.

5.3. В случае если «Арендатор» несвоевременно возвратил арендованный земельный участок он уплачивает «Арендодателю» арендную плату за все время просрочки, а также неустойку из расчета 0,1% от размера арендной платы за период просрочки, за каждый день просрочки.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

#### 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию «Арендодателя» по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора «Арендатор» обязан вернуть «Арендодателю» Участок в надлежащем состоянии.

6.4. С момента возникновения у «Арендатора» права собственности на земельный участок, ранее действующий правовой режим и данный Договор аренды земельного участка утрачивает силу.

6.5 Настоящий договор считается расторгнутым с момента перехода права собственности на объект недвижимости (даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимости), расположенного на арендуемом земельном участке, к другому лицу.

6.6 Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется «Арендодателю» для последующего учета.

6.7 Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

6.8 При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

6.9 Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на «Арендатора».

6.10 Договор составлен в 6 (шести) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

### 7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Арендодатель»: Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений  
18600 г. Калуга, ул. Ленина, 93

«Арендаторы»:

ОАО «Калужский завод электронных изделий» юр. адрес: 248631 г. Калуга, ул. Азаровская, 18

ОО ИПП «АВТЭЛ», юр. адрес: 248021 г. Калуга, ул. Московская, 237

«Арендодатель»:

«Арендаторы»:

Заместитель председателя комитета земельных отношений – начальник отдела оформления земельных отношений под объектами недвижимого имущества

ОАО «Калужский завод электронных изделий»

Plc 40702810422240100431

Е.В. Шубин

Кор.счет 30101810100000000612

ИНН 4028000135

БИК 042908612

Банк Калуж. ООБ №3608 СБ РФ

Ген. директор И.В. Туров Н.В. Туров  
(подпись)

ОАО ИПП «АВТЭЛ»

Plc 40702810622240101816

Кор.счет 30101810100000000612

ИНН 4028022058

БИК 042908612

Банк в Калуге, ООБ №3608 с Калуги

Ген. директор И.В. Цилин И.В. Цилин  
(подпись)

Министерство экономического  
развития Калужской области  
СОГЛАСОВАНО  
№ 26/01-906 25.08.2005  
(дата)

Приложения к Договору:

№1. Кадастровая карта (план) Участка.

№2. Расчет арендной платы.

№3. Акт приема-передачи.

Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны «Арендодателя» и «Арендатора».

Андреашева Н.А.  
Тел. 56-33-75

Отдел обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по г. Калуге  
Исполнительное право (браунный), осуществляющие государственную кадастровую оценку объектов недвижимости

*Закрытое и негласное*  
*независимому верному*  
*Офф - Э.В. Косова*

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**

*№ 189 13.09.06*  
*16.10 2006г.*

г. Калуга

к договору аренды от 27.07.2005 № 6737, находящегося в государственной собственности земельного участка

**Кадастровый № 40:26:00 03 58:0009**

Городская Управа (исполнительно-распорядительный орган) городского округа «Город Калуга» в лице главного специалиста отдела учета земельных отношений управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений Косовой Елены Викторовны, действующей на основании доверенности от 22.08.2006 № 01/1566-06, именуемая, в дальнейшем, «Арендодатель» и Открытое акционерное общество «Калужский завод электронных изделий», в лице генерального директора Турова Николая Владимировича, общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие АВТОЭЛЕКТРОНИКА - ЭЛКАР», в лице генерального директора Цилина Николая Васильевича, Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер - Калуга», в лице директора Кривошеева Владимира Алексеевича, действующих на основании Устава, именуемые в дальнейшем, «Арендаторы», и именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании заявления от 26.06.2006 (вх. № 4032 от 18.07.2006), свидетельства от 10.05.2006 № 40 АА 039719 о государственной регистрации обществом с ограниченной ответственностью «Дженсер - Калуга» права собственности на одноэтажное кирпичное здание окрасочно-кузовного участка (строение б), заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды от 27.07.2005 № 6737 о нижеследующем:

включить Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер - Калуга» в состав «Арендаторов» неделимого земельного участка с кадастровым № 40:26: 00 0358:0009 общей площадью 38993,0 кв.м по адресу: г.Калуга, ул.Фридриха Энгельса, д.163, предоставленного в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора по договору аренды от 27.07.2005 № 6737 под производственными помещениями незавершенного строительством четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительством восьмиэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным пеноблочно-кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение б).

Пункт 3.3 раздела 3. «РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ» изложить и читать в следующей редакции:

3.3. Арендная плата начисляется с 16.08.2004 до 10.05.2006 ООО «Научно-производственное предприятие АВТОЭЛЕКТРОНИКА - ЭЛКАР» и ОАО «Калужский завод электронных изделий» в равных долях на земельный участок общей площадью 38993,0 кв.м.

Арендная плата начисляется ООО «Дженсер - Калуга» на земельный участок площадью 1670 кв.м, ООО «Научно-производственное предприятие АВТОЭЛЕКТРОНИКА - ЭЛКАР» на земельный участок площадью 19496,5 кв.м, ОАО «Калужский завод электронных изделий» на земельный участок площадью 17826,5 кв.м с 10.05.2006 (даты государственной регистрации ООО «Дженсер - Калуга» права собственности на одноэтажное здание окрасочно-кузовного участка (строение б)).



**УТОЧНЕННОЕ УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА 2006 ГОД**  
**к договору аренды № 6737 от 27.07.2005**

Участок - г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163  
Арендаторы - **ОАО «Калужский завод электронных изделий»**  
**ООО «НПП АВТОЭЛЕКТРОНИКА-ЭЛКАР»**  
**ООО «Дженсер – Калуга»**

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА 2006 ГОД**  
**(период с 01.01.2006 до 10.05.2006)**

1. Кадастровый квартал **358**
2. Кадастровая стоимость 1 кв.м. площади земельного участка (Б):
  - 1) с 01.01.2006 до 10.05.2006 - **3 179,04р.**
3. Коэффициент к кадастровой стоимости в зависимости от целевого назначения участка (К):
  - 1) с 01.01.2006 до 10.05.2006 - **0,8%**
4. Площадь земельного участка кв.м. (Пл):
  - А) **38993 кв.м.**
5. Количество дней в периоде (Д):
6. Расчет арендной платы за период:  $АП=(Б \times К \times Пл \times Д)/365$

**ОАО «Калужский завод электронных изделий» - 50%**  
 $АП_{1А}=(3179,04 \times 0,8\% \times 38993 \times 90)/365 \times 50\%=122\ 262,22р.$   
 $АП_{2А}=(3179,04 \times 0,8\% \times 38993 \times 39)/365 \times 50\%=52\ 980,30р.$

**ООО «НПП АВТОЭЛЕКТРОНИКА-ЭЛКАР» - 50%**  
 $АП_{1А}=(3179,04 \times 0,8\% \times 38993 \times 90)/365 \times 50\%=122\ 262,22р.$   
 $АП_{2А}=(3179,04 \times 0,8\% \times 38993 \times 39)/365 \times 50\%=52\ 980,30р.$

7. Арендная плата за 2006г.:

Период	1-й квартал 2006г.	2-й квартал 2006г.
Кол-во дней	90	39
Сумма арендной платы (руб.)		
<b>ОАО «Калужский завод электронных изделий»</b>	<b>122 262,22р.</b>	<b>52 980,30р.</b>
<b>ООО «НПП АВТОЭЛЕКТРОНИКА-ЭЛКАР»</b>	<b>122 262,22р.</b>	<b>52 980,30р.</b>

$АП_{Год} = АП_{1А} + АП_{2А} + АП_{2А} = 350\ 485,04р.$

8. Сумма арендной платы за период с 01.01.2006 до 10.05.2006: **350 485,04р.**

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА 2006 ГОД**  
**(период с 10.05.2006 до 01.01.2007)**

1. Кадастровый квартал **358**
2. Кадастровая стоимость 1 кв.м. площади земельного участка (Б):
  - 1) с 10.05.2006 до 01.01.2007 - **3 179,04р.**
  - 2) с 10.05.2006 до 01.01.2007 - **3 179,04р.**
  - 3) с 10.05.2006 до 01.01.2007 - **3 179,04р.**
3. Коэффициент к кадастровой стоимости в зависимости от целевого назначения участка (К):
  - 1) с 10.05.2006 до 01.01.2007 - **0,8%**
  - 2) с 10.05.2006 до 01.01.2007 - **0,8%**
  - 3) с 10.05.2006 до 01.01.2007 - **0,8%**
4. Площадь земельного участка кв.м. (Пл):
  - А) **1670 кв.м. - ООО «Дженсер – Калуга»**
  - Б) **17826,5 кв.м. - ОАО «Калужский завод электронных изделий»**
  - В) **19496,5 кв.м. - ООО «НПП АВТОЭЛЕКТРОНИКА-ЭЛКАР»**
5. Количество дней в периоде (Д):

**6. Расчет арендной платы за период:  $АП=(Б \times К \times Пл \times Д)/365$**

**ООО «Дженсер – Калуга»**

$АП_{1А}=(3179,04 \times 0,8\% \times 1670 \times 52)/365=6\,050,80р.$

$АП_{2А}=(3179,04 \times 0,8\% \times 1670 \times 92)/365=10\,705,26р.$

$АП_{3А}=(3179,04 \times 0,8\% \times 1670 \times 92)/365=10\,705,26р.$

**ОАО «Калужский завод электронных изделий»**

$АП_{1В}=(3179,04 \times 0,8\% \times 17826,5 \times 52)/365=64\,589,59р.$

$АП_{2В}=(3179,04 \times 0,8\% \times 17826,5 \times 92)/365=114\,273,89р.$

$АП_{3В}=(3179,04 \times 0,8\% \times 17826,5 \times 92)/365=114\,273,89р.$

**ООО «НПП АВТОЭЛЕКТРОНИКА-ЭЛКАР»**

$АП_{1Б}=(3179,04 \times 0,8\% \times 19496,5 \times 52)/365=70\,640,39р.$

$АП_{2Б}=(3179,04 \times 0,8\% \times 19496,5 \times 92)/365=124\,979,16р.$

$АП_{3Б}=(3179,04 \times 0,8\% \times 19496,5 \times 92)/365=124\,979,16р.$

**7. Арендная плата за 2006г.:**

Период	2-й квартал 2006г.	3-й квартал 2006г.	4-й квартал 2006г.
Кол-во дней	52	92	92
Сумма арендной платы (руб.)			
<b>ООО «Дженсер – Калуга»</b>	6 050,80р.	10 705,26р.	10 705,26р.
<b>ОАО «Калужский завод электронных изделий»</b>	64 589,59р.	114 273,89р.	114 273,89р.
<b>ООО «НПП АВТОЭЛЕКТРОНИКА-ЭЛКАР»</b>	70 640,39р.	124 979,16р.	124 979,16р.

$АП_{Год} = АП_{1А} + АП_{2А} + АП_{3А} + АП_{1В} + АП_{2В} + АП_{3В} + АП_{1Б} + АП_{2Б} + АП_{3Б} = 641\,197,42р.$

**8. Сумма арендной платы за период с 10.05. 2006 до 01.01.2007: 641 197,40р.**

**8. Сумма арендной платы за 2006 год: 991 682,44р.**

**ОАО «Калужский завод электронных изделий» - 468 379,89р.**

**ООО «НПП АВТОЭЛЕКТРОНИКА-ЭЛКАР» - 495 841,23р.**

**ООО «Дженсер – Калуга» - 27 461,32р.**

**9. Арендная плата за земельный участок вносится**

**ОАО «Калужский завод электронных изделий»**

**ООО «НПП АВТОЭЛЕКТРОНИКА-ЭЛКАР» в сроки, указанные в**

**Приложении №2-Л414/06 от 28.03.2006**

**ООО «Дженсер – Калуга»**

**за 2006г. до 25 декабря 2006 года**

**10. Получатель платежа:**

УФК по Калужской области

(Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений)

ИНН 4027066951 КПП 402701001, ОКАТО 29401000000,

Код платежа 429 1 11 05011 01 0000 120,

Р/с 40101810500000010001 ГРКЦ ГУ Банка России по Калужской области,

БИК: 042908001

**В платежном документе указать номер Договора аренды и округ расположения участка**

«Арендодатель»:

Городская Управа  
(исполнительно-распорядительный орган)  
городского округа «Город Калуга»

Главный специалист отдела учета земельных  
отношений управления архитектуры,  
градостроительства и земельных отношений

  
Е.В. Косова  
М.П. (подпись)



«Арендатор»:

ОАО Калужский завод электронных  
изделий

Генеральный директор  
Н. В. Туров

М.П. (подпись)  
ООО ИПП АВТОЭЛЕКТРОНИКА-  
ЭЛКАР


Генеральный директор  
Н. В. Туров  
М.П. (подпись)



ООО «Дженсер - Калуга»

Директор  
В. А. Кривошеев



Исполнитель:  
Главный специалист отдела учета земельных отношений  
Краснова Н.В.   
Телефон: 53-16-87  
Дата: 14.09.2006

## Территориальный отдел №13 Управления Роснедвижимости по Калужской области

Наименование органа (организации), осуществляющего государственственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"19" октября 2006г. № 26/06-4-0270

1	Кадастровый номер	40:26:00 03 58:0009	2	Лист №	1	3	Всего листов	5
Общие сведения								
4	Предельные номера	-	6 -					
5	Наименование участка	Земельное						
7	Местоположение	г. Калуга ул. Фридриха Энгельса, дом 163						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование /назначение/:	Смотри строку 16.						
10	Фактическое использование /характер деятельности/:							
11	Площадь:	38993 кв.м.	12	Нормативная цена:	-	13	Ставка земельного налога:	-
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:	Разрешенное использование: под производственными помещениями незавершенного строительства четырехэтажного панельно-кирпичного производственного корпуса, нежилыми помещениями незавершенного строительства восьмизэтажного панельно-кирпичного административно-бытового корпуса, одноэтажным панельно-кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно-газификационной станции на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, грузочной площадкой, сетями ливневой канализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно-кузовного участка (строение 6). План изготовлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
17	Цель предоставления выписки:	В соответствии с заявкой						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ	26/06-3-1250 от 25.09.2006г.				
		18.2	Номера образованных участков:	-				
		18.3	Номера ликвидируемых участков:	-				

Начальник территориального отдела №13 Управления Роснедвижимости по Калужской области

Должность

/Алешина И.Н./

Фамилия И.О.

19 10 06

подпись

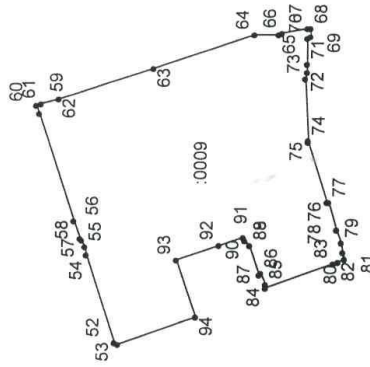
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

2 Лист № 2

1 Кадастровый номер 40:26:00 03 58:0009

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:5000

Начальник территориального отдела № 13 Управления Роснедвижимости по Калужской области

Должность

М.П.

полное, дата

/Алешина И.Н./  
Фамилия И.О.

19.10.06

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

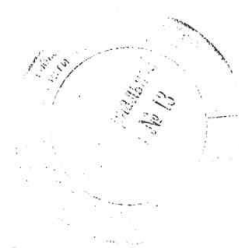
В-3

1 Кадастровый номер 40:26:00 03 58:0009

2 Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	003	-	Обременение: Аренда земли В пользу: ООО "НАУЧНО ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ АВТОЭЛЕКТРОНИКА-ЭЛКАР" Срок: с 08.09.2005г. до 16.08.2009г.
2	004	-	Обременение: Аренда земли В пользу: ОАО "Автоэлектроника" Срок: с 08.09.2005г. до 16.08.2009г.
3	005	-	Аренда земли В пользу: ООО "Дженсер-Калуга"



Начальник территориального отдела № 13 Управления Роснедвижимости по Калужской области

Должность

подпись

Алешина И.Н.

Фамилия И.О.

19.10.16

## КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Кадастровый номер 40:26:00 03 58:0009

3		Описание границ земельного участка							
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Длина отрезка границы	Описание	Номер смежного участка	Особые отметки		
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	52	53	34° 15.5'	3.07	-	-	-		
2	53	54	71° 20.2'	75.44	-	-	-		
3	54	55	72° 16.2'	5.91	-	-	-		
4	55	56	69° 40.4'	5.84	-	-	-		
5	56	57	47° 31.1'	2.41	-	-	-		
6	57	58	71° 19.5'	15.15	-	-	-		
7	58	59	71° 18.9'	92.48	-	-	-		
8	59	60	68° 1.9'	7.03	-	-	-		
9	60	61	161° 12.2'	4	-	-	-		
10	61	62	166° 0.0'	15.57	-	-	-		
11	62	63	161° 25.0'	81.65	-	-	-		
12	63	64	161° 25.3'	86.35	-	-	-		
13	64	65	182° 15.3'	20.08	-	-	-		
14	65	66	154° 9.1'	2.5	-	-	-		
15	66	67	169° 9.9'	22.71	-	-	-		
16	67	68	160° 16.2'	2.52	-	-	-		
17	68	69	268° 18.3'	6.76	-	-	-		
18	69	70	339° 48.3'	3.71	-	-	-		
19	70	71	269° 41.4'	22.13	-	-	-		
20	71	72	271° 51.8'	5.84	-	-	-		
21	72	73	277° 32.9'	5.71	-	-	-		
22	73	74	267° 20.1'	49.89	-	-	-		
23	74	75	261° 43.4'	2.22	-	-	-		
24	75	76	252° 24.4'	50.55	-	-	-		
25	76	77	162° 12.5'	1.41	-	-	-		
26	77	78	251° 49.8'	23.95	-	-	-		
27	78	79	252° 13.5'	11.27	-	-	-		

Начальник территориального отдела № 13 Управления Роснедвижимости по Калужской области

Должность

М.П.

/Алешина И.Н./

Фамилия И.О.

подпись  
19.10.08

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.5

2 Лист 5

1 Кадастровый номер 40:26:00 03 58:0009

3 Описание границ земельного участка

№ п/п	№ точки	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Длина отрезка границы	Описание	Номер смежного участка	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8	
28	79	80	263° 28.7'	8.36	-	-	-	
29	80	81	255° 0.0'	5.48	-	-	-	
30	81	82	339° 41.0'	5.88	-	-	-	
31	82	83	341° 20.6'	4.1	-	-	-	
32	83	84	340° 0.0'	58.02	-	-	-	
33	84	85	69° 14.0'	2.88	-	-	-	
34	85	86	71° 29.0'	8.85	-	-	-	
35	86	87	341° 27.6'	1.73	-	-	-	
36	87	88	71° 28.2'	24.8	-	-	-	
37	88	89	341° 33.9'	1.04	-	-	-	
38	89	90	57° 8.3'	5.18	-	-	-	
39	90	91	55° 4.5'	2.83	-	-	-	
40	91	92	341° 20.7'	21.42	-	-	-	
41	92	93	340° 46.0'	35.64	-	-	-	
42	93	94	251° 16.1'	48.33	-	-	-	
43	52	94	160° 9.3'	67.22	-	-	-	



Начальник территориального отдела № 13 Управления Роснедвижимости по Калужской области  
 Должность  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 /Алешина И.Н./  
 подпись  
 19.10.06  
 Фамилия И.О.

Прошито, пронумеровано,  
скреплено печатью на  
\_\_\_\_\_

Листах \_\_\_\_\_ 200 г. с  
«30» 10 \_\_\_\_\_

(подпись)



**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА 2008 г. № И53/03 / 08**

к договору аренды земельного участка от 27.07.2005 № 6737  
(с доп. соглашением от 13.09.2006 № 189)

3 апреля 2008 г.

Участок - г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 163  
Арендаторы - ООО Дженсер-Калуга (4,2829%)

1. Кадастровый квартал: 358
2. Площадь земельного участка: 38993 кв.м.
3. Ставка арендной платы в зависимости от вида разрешенного использования участка (С):  
1) 0,9%
4. Кадастровая стоимость земельного участка (К):  
1) 123960255,8844 руб.
5. Поправочный коэффициент (П):1
6. Индексы потребительских цен:  
за 2003 год:  $I_1 = 115,7\% = 1,157$   
за 2004 год:  $I_2 = 112,8\% = 1,128$   
за 2005 год:  $I_3 = 113,7\% = 1,137$   
за 2006 год:  $I_4 = 110,5\% = 1,105$   
за 2007 год:  $I_5 = 109,9\% = 1,099$
7. Расчетный период: 366 дней
8. Расчет арендной платы за период:  $A = C * K * П * (I_1 * ... * I_n)$

$A = 0,9\% \times 123960255,8844 \times 1 \times (1,157 \times 1,128 \times 1,137 \times 1,105 \times 1,099) \times 4,2829\% = 86\ 104,48р.$

9. Сумма арендной платы за период: 86 104,48р.
10. Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором в следующем порядке:  
43 052,24р. - до 01 июля 2008 года  
21 526,12р. - до 01 октября 2008 года  
21 526,12р. - до 25 декабря 2008 года

11. Реквизиты оплаты:  
УФК по Калужской области  
(Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений)  
ИНН 4027066951 КПП 402701001, ОКАТО 29401000000,  
Код платежа 429 1 11 05010 04 0011 120 ,  
Р/с 40101810500000010001 ГРКЦ ГУ Банка России по Калужской области,  
БИК: 042908001

В платежном документе указать номер Договора аренды и округ расположения участка.

«Арендодатель»:

Городская Управа  
(исполнительно-распорядительный орган)  
городского округа Калуга

Начальник отдела учета земельных  
отношений, управления архитектуры,  
градостроительства и земельных отношений

М.В. Гоголева  
М.П. (подпись)

Исполнитель:  
Главный специалист отдела учета земельных отношений  
Манина С.А.  
Телефон: 53-16-87

«Арендатор»:

ООО Дженсер-Калуга

Директор

М.П. (подпись)

В. А. Кривошеев

## РАЗМЕР и ПОРЯДОК РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Арендная плата за земельный участок исчисляется исходя из ставки арендной платы, устанавливаемой ежегодно нормативным документом органа местного самоуправления.

Размер арендной платы за земельный участок равен

$$A = C * K * П * I_1 * \dots * I_n, \text{ где}$$

- A** - размер арендной платы;
- C** - ставка арендной платы;
- K** - кадастровая стоимость земельного участка;
- П** - поправочный коэффициент;
- I<sub>1</sub> \* ... \* I<sub>n</sub>** - индексы потребительских цен за период, прошедший с момента утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель.

В случае, когда поправочный коэффициент не установлен в отношении какой-либо категории лиц, он принимается равным единице.

При осуществлении на земельном участке нескольких видов деятельности устанавливается наибольший поправочный коэффициент из применяемых в отношении каждого вида деятельности.

Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается органом, уполномоченным на обеспечение ведения Государственного реестра земель кадастрового района (Земельная кадастровая палата по Калужской области) и указывается в выписке из кадастрового плана земельного участка.

Годовые индексы потребительских цен определяются ежегодно территориальным органом федерального органа исполнительной власти, уполномоченным в области государственного статистического учета, и применяются в расчетах, включая индекс, сложившийся за год, в котором были утверждены соответствующие результаты кадастровой оценки земель.

Арендная плата за период менее года рассчитывается как произведение  $1/365$  ( $1/366$  для високосного года) годовой арендной платы на количество дней.

Исполнитель:  
Главный специалист отдела учета земельных отношений  
Манина С.А.  
Телефон: 53-16-87

0401060

Поступ. в банк плат.

Списано со сч. плат.

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ №

08

Дата

Вид платежа

Сумма  
прописью

ИНН

КПП

Сумма

Сч. №

Платательщик

БИК

Сч. №

Банк плательщика

ГРКЦ ГУ Банка России по Калужской области  
г. Калуга

БИК

042908001

Сч. №

Банк получателя

ИНН 4027066951 КПП 402701001

Сч. №

40101810500000010001

УФК по Калужской области (Управление  
архитектуры, градостроительства и земельных  
отношений)

Вид оп. 01

Срок плат.

Наз. пл.

Очер. плат.

Код

Рез. поле

Получатель

42911105010040011120 29401000000

Арендная плата по договору аренды № 6737 от 27.07.2005 (Ленинский округ Л768)

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

Промшировано  
и  
скреплено лентой  
на 14 штах

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

*Мелашинский*  
директор



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 234/09**

г. Калуга

08

07

2009 г.

к договору аренды от 27.07.2005 № 6737, находящегося в  
государственной собственности земельного участка с  
дополнительным соглашением от 13.09.2006 № 189

**Кадастровый № 40:26:000358:0009**

Городская Управа города Калуги в лице начальника отдела учета земельных отношений управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений **Гоголевой Марины Владимировны**, действующей на основании Положения об управлении архитектуры, градостроительства и земельных отношений, утвержденного постановлением Городского Головы от 08.07.2005 № 220-п, подпункта 8.1.2 распоряжения Городского Головы от 19.07.2007 № 6748-р, доверенности от 15.06.2007 № 01/128-07-д, именуемая, в дальнейшем, «Арендодатель», и **Открытое акционерное общество «Калужский завод электронных изделий**, в лице генерального директора **Турова Николая Владимировича**, действующего на основании Устава, **Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие «АВТОЭЛЕКТРОНИКА - ЭЛКАР»**, в лице генерального директора **Азарова Дмитрия Владимировича**, действующего на основании Устава, **Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер – Калуга»** в лице директора **Милевского Станислава Викторовича**, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендаторы», с другой стороны, на основании заявления, в соответствии со ст. 22 Земельного кодекса РФ, ст.610 Гражданского кодекса РФ, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды от 27.07.2005 № 6737 с дополнительным соглашением от 13.09.2006 № 189 земельного участка, расположенного по адресу: г.Калуга, ул.Фридриха Энгельса, д.163 о нижеследующем:

Пункт 2.1. раздела 2 «СРОК ДОГОВОРА» изложить и читать в следующей редакции:

«2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 16.08.2004 по 16.08.2014».

Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации данного соглашения.

Настоящее соглашение составлено в 6-ти (шести) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:  
Городская Управа города Калуги

Начальник отдела учета земельных отношений комитета земельных отношений управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений



Арендаторы:  
ОАО «Калужский завод электронных изделий»  
248017, г.Калуга, ул.Азаровская, д.18

ИНН: 4028000135  
Кор/счет 30101810100000000612  
БИК: 042908612  
Банк: Калужское ОСБ №8608 СБ РФ г. Калуга



Генеральный директор  
Н.В.Туров  
(подпись)

ООО «Научно-производственное предприятие «АВТОЭЛЕКТРОНИКА – ЭЛКАР»  
248002, г.Калуга, ул.Фридриха Энгельса, д.163

ИНН: 4028022058  
Кор/счет 30101810100000000612  
БИК: 042908612  
Банк: Калужское ОСБ №8608 СБ РФ г. Калуга



Генеральный директор  
Д.В.Азаров  
(подпись)

ООО «Дженсер - Калуга», 248002, г.Калуга,  
ул.Фридриха Энгельса, д.161

ИНН: 4027060950  
Кор/счет 30101810100000000612  
БИК: 042908612  
Банк: Калужское ОСБ №8608 СБ РФ г. Калуга



Директор  
С.В.Милевский  
(подпись)

Управление Федеральной регистрационной службы по Калужской области  
Номер регистрационного округа 40  
Произведена государственная регистрация подлинника договора  
Дата регистрации 09.09.2009  
Номер документа 02-01/054/2009-284  
Гос.регистрационный номер 02-01/054/2009-284  
Гос.регистрационный номер 02-01/054/2009-284  
(подпись) (Ф.И.О.)



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ *№ 333/11*

г. Калуга

18

10

2011 г.

к договору аренды от 27.07.2005 № 6737, находящегося в государственной собственности земельного участка с дополнительными соглашениями от 13.09.2006 № 189, от 08.07.2009 № 234/09

Кадастровый № 40:26:000358:0009

Городская Управа города Калуги в лице заместителя городского Головы – начальника управления строительства и земельных отношений города Калуги **Денисова Дмитрия Александровича**, действующего на основании Положения об управлении строительства и земельных отношений города Калуги, утвержденного решением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 01.02.2011 № 15, распоряжения Городского Головы города Калуги от 19.07.2007 № 6748-р, именуемая, в дальнейшем, «Арендодатель», и **Открытое акционерное общество «Калужский завод электронных изделий**, в лице генерального директора **Турова Николая Владимировича**, действующего на основании Устава, **Общество с ограниченной ответственностью «Континентал Аутомотив Системс РУС»**, являющееся правопреемником Общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие «АВТОЭЛЕКТРОНИКА – ЭЛКАР», в лице генерального директора **Христиана Кегля**, действующего на основании Устава, **Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер – Калуга»** в лице директора **Кривошеева Владимира Алексеевича**, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендаторы», с другой стороны, на основании заявления (вх. № Гр.4858 от 24.08.2011), свидетельства о государственной регистрации права собственности на открытую асфальтированную автомобильную стоянку (лит.П) от 05.08.2011 № 40 КЛ № 238122, в соответствии со ст. 22 Земельного кодекса РФ, ст.610 Гражданского кодекса РФ, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды от 27.07.2005 № 6737 с дополнительным соглашением от 13.09.2006 № 189, от 08.07.2009 № 234/09 земельного участка, расположенного по адресу: г.Калуга, ул.Фридриха Энгельса, д.163 о нижеследующем:

1. В преамбуле договора слова «Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие «АВТОЭЛЕКТРОНИКА-ЭЛКАР» заменить словами «Общество с ограниченной ответственностью «Континентал Аутомотив Системс РУС».

2. Дополнить пункт 3.3. раздела 3. «РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ» следующим абзацем:

Арендная плата начисляется с 05.08.2011 (даты государственной регистрации Обществом с ограниченной ответственностью «Дженсер-Калуга» права собственности на открытую асфальтированную автомобильную стоянку (лит.П) ООО «Дженсер-Калуга» на земельный участок площадью 5683,2 кв.м, ООО «Континентал Аутомотив Системс РУС» на земельный участок площадью 19 496,5 кв.м, ОАО «Калужский завод электронных изделий» на земельный участок площадью 13 813,3 кв.м

Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации данного соглашения.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 106/16

г.Калуга

от 23.03.2016 г.

к Договору аренды от 27.07.2005 № 6737 находящегося в государственной собственности земельного участка под существующими объектами недвижимости с дополнительными соглашениями от 13.09.2006 № 189, от 08.07.2009 № 234/09, от 18.10.2011 № 333/11

Городская Управа города Калуги, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета земельных отношений управления строительства и земельных отношений города Калуги Грачёва Виталия Владимировича, действующего на основании Положения об управлении строительства и земельных отношений города Калуги, утвержденного решением Городской Думы от 01.02.2011 № 15, распоряжения Городского Головы городского округа «Город Калуга» от 19.07.2007 № 6748-р «О наделении правом подписи», доверенности от 16.04.2012 № 01/69-12-д, с одной стороны и Открытое акционерное общество «Калужский завод электронных изделий», в лице временного генерального директора Дурдыбаева Руслана Рустамовича, действующего на основании Устава и протокола совета директоров от 14.10.2015г., Общество с ограниченной ответственностью «Континентал Аутомотив Системс РУС», в лице генерального директора Живановича Стэвана, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер – Калуга», в лице руководителя ликвидационной комиссии Кокорева Дениса Борисовича, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево», в лице генерального директора Гасилова Максима Михайловича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендаторы», с другой стороны, на основании заявления от 08.02.2016 № 39 (вх. № 465-06-16 от 10.02.2016), выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 15.02.2016 № 40/000/003/2016-8297 на открытую асфальтированную автомобильную стоянку (лит.П), № 40/000/003/2016-8298 на одноэтажное кирпичное здание окрасочно – кузовного участка (строение 6) общей площадью 620,0 кв.м с антресолью общей площадью 100,6 кв.м, в соответствии со ст. 22 Земельного кодекса РФ, ст. 450 Гражданского кодекса РФ, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды от 27.07.2015 № 6737, с дополнительными соглашениями от 13.09.2006 № 189, от 08.07.2009 № 234/09, от 18.10.2011 № 333/11 земельного участка, расположенного по адресу: г.Калуга, ул.Фридриха Энгельса, д.163, с кадастровым номером 40:26:000358:9, о нижеследующем:

1. Исключить «Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер – Калуга», а Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево» включить в состав «Арендаторов» неделимого земельного участка с кадастровым № 40:26:000358:9, находящегося по адресу: г.Калуга, ул.Фридриха Энгельса, д.163 общей площадью 38993,0 кв.м предоставленного в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора по договору аренды от 27.07.2005 № 6737, находящегося в государственной собственности земельного участка с дополнительными соглашениями от 13.09.2006 № 189, от 08.07.2009 № 234/09, от 18.10.2011 № 333/11 под производственные помещения незавершенного строительством четырехэтажного панельно – кирпичного производственного корпуса, нежилые помещения незавершенного строительством восьмиэтажного панельно – кирпичного административно – бытового корпуса, одноэтажным пеноблочно – кирпичным зданием водородной станции, одноэтажным кирпичным зданием проходной, азотно – газификационной станцией на бетонном основании, складом баллонов, под асфальтированными дорогами, проездами, загрузочной площадкой, сетями ливневой

анализации и водопровода, открытой асфальтированной стоянкой, одноэтажным кирпичным зданием окрасочно – кузовного участка (строение 6).

2. Пункт 3.3 раздела 3. «РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ» дополнить:

Арендная плата с **Общества с ограниченной ответственностью «Дженсер – Калуга»** не взимается с **24.07.2015** (даты государственной регистрации договора купли – продажи).

Начисление арендной платы по договору аренды от 27.07.2005 № 6737 в отношении вступившего в договор аренды нового арендатора **Общества с ограниченной ответственностью «Дженсер Ясенево»**, согласно настоящего дополнительного соглашения, производится с **24.07.2015** (даты государственной регистрации права собственности на открытую асфальтированную автомобильную стоянку (лит. П), одноэтажное кирпичное здание окрасочно – кузовного участка (строение 6) общей площадью 620, 0 кв.м с антресолью общей площадью 100,6 кв.м).

Дополнительное соглашение вступает в юридическую силу с момента его государственной регистрации.

Настоящее дополнительное соглашение составлено в 6 (шести) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Арендодатель:  
**Городская Управа города Калуги**  
248000 г. Калуга, ул.Кутузова, д.2/1,  
стр.1

Арендаторы:  
**ОАО «Калужский завод электронных изделий»**  
248017, г.Калуга, ул.Азаровская, д.18

Председатель комитета земельных отношений управления строительства и земельных отношений города Калуги



В.В. Грачёв  
М.П. (подпись)

ИНН 6028000135, КПП 602801001  
Р/с 60260281002224006286  
Банк Калужское ОСБ №8608 СБФП  
г.Калуга  
К/с 301018101000000612, БИК 042908612



Временный генеральный директор  
Р.Р. Дурдыбаев  
М.П. (подпись)

**ООО «Континентал Аутомотив Системс РУС»**  
248002, г.Калуга, ул.Фридриха Энгельса, д.163

ИНН 6028022053, КПП 602701001  
Р/с 60202810022230002642  
Банк Калужское ОСБ №8608  
г.Калуга  
К/с 301018101000000612, БИК 042908612



Генеральный директор  
М.П. (подпись)  
Живанович Стэван





Пронумеровано,  
скреплено  
на 3 листах  
дата: 25.05.2016  
М.П. Сысоева  
подпись: 