



Утверждаю

Директор ООО АНО «ЛАВР»

А.О. Подзолкина

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости права пользования и владения нежилым помещением в виде ежемесячной арендной платы

№216/2024

Объект оценки: Нежилое помещение №105 (согласно поэтажному плану здания) общей площадью 244,4 кв.м., расположенное на 4-ом этаже здания, по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, рабочий посёлок Линево, ул. Листвянская, дом 1

Заказчик: Администрация рабочего посёлка Линево Искитимского района Новосибирской области

Дата оценки: 13.12.2024г.

Дата осмотра: 09.12.2024г.

Дата составления отчета: 13.12.2024г.

Исполнитель: ООО АНО «ЛАВР»

г. Новосибирск, 2024г.

Главе р.п. Линево Искитимского района
Новосибирской области
Грушевому Д.А.

Уважаемый Дмитрий Анатольевич!

В соответствии с Муниципальным контрактом на оказание услуг для муниципальных нужд № 96/11-2024 от 02.12.2024г. оценщик ООО АНО «ЛАВР» произвел оценку рыночной стоимости права пользования и владения в виде ежемесячной арендной платы нежилым помещением №105 (согласно поэтажному плану здания) общей площадью 244,4 кв.м., расположенным на 4-ом этаже здания, по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, рабочий поселок Линево, ул. Листвянская, дом 1, для целей сдачи в аренду.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений. Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, а также исследования, расчеты, выводы и заключения Вы найдете в соответствующих частях отчета. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденных Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15 августа 2008 года протокол №78.

Результаты проведенного анализа и расчетов, основанных на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом сделанных допущений, позволяют сделать вывод о том, что рыночная величина месячной арендной платы за объект недвижимого имущества без учета коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, связанных с его содержанием, по состоянию на дату оценки (13.12.2024г.) составляет:

Рыночная стоимость арендной платы, руб. / месяц с НДС	Рыночная стоимость арендной платы, руб. / месяц без НДС
55 234 (Пятьдесят пять тысяч двести тридцать четыре) рубля	46 027,85 (Сорок шесть тысяч двадцать семь) рублей 85 копеек
в том числе:	в том числе:
226 (Двести двадцать шесть) рублей / 1 кв.м.	188,33 (Сто восемьдесят восемь) рублей 33 копейки / 1 кв.м.

Отчет может быть использован только согласно определенному выше назначению. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

По вопросам, связанным с настоящим Отчетом, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Наш тел.: 8 (383) 244-78-00, E-mail: ocenka@lavrnsk.ru.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

**Директор
ООО АНО «ЛАВР»**



/А.О. Подзолкина/

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.3. Применяемые для определения стоимости объекта оценки стандарты оценки и методические рекомендации по оценке	5
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки (в том числе специальные)	6
1.5. Сведения о Заказчике оценки	7
Администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области	7
1.6. Сведения об оценщике, подписавшем отчет	7
1.7. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.9. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил договор	8
1.10. Основные понятия и определения	8
1.11. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки	11
1.12. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	12
1.13. Иные сведения, являющиеся по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета конкретного объекта оценки	12
1.14. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	12
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	15
3.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в России по состоянию за январь-сентябрь 2024 года	15
3.1.2. Анализ социально-экономической обстановки в Новосибирской области по итогам января - сентября 2024 года	19
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	21
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	22
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	24
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
4.1. Анализ наиболее эффективного использования	26
4.2. Описание подходов к оценке, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	26
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
4.3.1. Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом	30
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	35
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7. ПРИЛОЖЕНИЯ	36
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	38
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ПО ОБЪЕКТАМ СРАВНЕНИЯ	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ И СОБРАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	48

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1.1

Основные факты и выводы

Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет №216/2024 от 13.12.2024г.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт на оказание услуг для муниципальных нужд №96/11-2024 от 02.12.2024г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право пользования и владения в виде ежемесячной арендной платы нежилым помещением №105 (согласно поэтажному плану здания) общей площадью 244,4 кв.м., расположенным на 4-ом этаже здания, по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, рабочий поселок Линево, ул. Листвянская, дом 1
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	46 027,85 (Сорок шесть тысяч двадцать семь) рублей 85 копеек / месяц без учета НДС, в том числе: 188,33 (Сто восемьдесят восемь) рублей 33 копейки / 1 кв.м / месяц без учета НДС
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы за пользование и владение объектом оценки	46 027,85 (Сорок шесть тысяч двадцать семь) рублей 85 копеек / месяц без учета НДС, в том числе: 188,33 (Сто восемьдесят восемь) рублей 33 копейки / 1 кв.м / месяц без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> результаты настоящей оценки могут использоваться только для целей, указанных в Отчете и не могут использоваться для совершения иных сделок с объектом оценки; в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 «135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное; в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 «135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что данный объект, либо его составляющие будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете

1.2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Таблица 1.2.1

Задание на оценку

Описание объекта оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение №105 (согласно поэтажному плану здания) общей площадью 244,4 кв.м., расположенное на 4-ом этаже здания, по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, рабочий поселок Линево, ул. Листвянская, дом 1
Существующие имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) права	Собственность. Правообладатель: рабочий поселок Линево Искитимского района Новосибирской области. Ограничения (обременения) права: аренда

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право временного пользования и владения в виде ежемесячной арендной платы. Оценка проводится без учета имеющихся ограничений (обременений) права
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной стоимости права временного пользования и владения в порядке ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принадлежащего Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, для целей аренды
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	На момент составления задания на оценку сведения отсутствуют (оценщику неизвестны)
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Вид стоимости «рыночная» определяется в соответствии с целью оценки
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	13.12.2024г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	09.12.2024г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки / основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Отсутствуют
Период (срок) проведения работ по оценке	В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Контракта Сторонами
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	- Фрагмент поэтажного плана и экспликации помещений; - Свидетельство о государственной регистрации права от 25.12.2012г. 54АД 895277
Специальные и иные существенные допущения оценки, известные на момент составления задания на оценку	На момент составления задания на оценку специальные и иные существенные допущения отсутствуют
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	На момент составления задания на оценку ограничения оценки отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика. Любая копия данного отчета является недействительной, если она не заверена юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. Отчет может использоваться только Заказчиком и только для указанных целей.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

1.3. Применяемые для определения стоимости объекта оценки стандарты оценки и методические рекомендации по оценке

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, а также на методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций приведено в нижеследующей таблице.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ от 25.09.2014 г. № 611
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Партнерства НП «СМАОс» от 15 августа 2008 года протокол №78 утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», которые являются обязательными к применению членами СМАО.

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки (в том числе специальные)

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное:

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав объекта оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

2. Оценщик не проводил технической экспертизы объекта оценки с применением соответствующих средств инструментального контроля. Техническое состояние объекта оценки установлено посредством визуального осмотра и информации, полученной от представителя Заказчика. 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 оценщиком документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

3. Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объект оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта в недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Материалы, приводимые в отчете, служат исключительно для того, чтобы помочь пользователю получить представление об объекте оценки.

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения):

Специальные допущения отсутствуют.

Ограничения в отношении источников информации и объема исследования:

1. Сведения, использованные Оценщиком при подготовке настоящего Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

2. В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что пользователь сможет самостоятельно найти

опубликованную информацию по указанной ссылке, что обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам. Во исполнение требований п. 8 ФСО-VI в отчете представлены скриншоты интернет-страниц, использованных в качестве источников информации по всем ценообразующим параметрам.

3. Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений.

4. Законодательством РФ не предусмотрена обязанность собственников сообщать в рамках публичной оферты полную информацию об объекте недвижимости, также не предусмотрена обязанность оценщика указывать точные адреса или кадастровые номера объектов-аналогов. Дополнительная информация об объектах-аналогах, отсутствующая в тексте публичной оферты, принята в соответствии с типичными условиями сегмента рынка, к которому относится объект оценки. Описание объектов недвижимости, используемых для сравнения, дополнялось на основании открытых источников информации.

Прочие ограничительные условия:

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.
2. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части рыночной стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.
5. В случае наличия спора о достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению судом в порядке, установленном законодательством РФ.
6. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия Оценщика.
7. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».
8. Итоговая стоимость арендной платы с НДС приведена округленно до рублей, без учета НДС округленно до копеек.

1.5. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.5.1

Сведения о Заказчике оценки	
Полное наименование Заказчика	Администрация рабочего поселка Линево Искитимского района Новосибирской области
ОГРН, дата государственной регистрации	ОГРН 1025404673436. Дата присвоения ОГРН: 24.12.2002
Адрес (место нахождения)	633216, Новосибирская область, Искитимский район, р.п. Линево, ул.Листвянская, 1

1.6. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

Таблица 1.6.1

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Подзолкина Алёна Олеговна
Местонахождение оценщика	630004, Новосибирская обл., г. Новосибирск, проспект Димитрова, дом 1, офис 314
Номер контактного телефона	+73832447800
Адрес электронной почты оценщика	ocenka@lavrnsk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (местонахождение: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53) от 20 июля 2011 г. Регистрационный №003360
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом: серия ВСГ №5352696 от 24.06.2010г. Регистрационный номер: 120/2-Э от 30.06.2010г. Квалификация: экономист. Специальность: Финансы и кредит. Специализация: Оценка собственности. ФГОУ ВПО «Сибирская академия государственной службы», г. Новосибирск.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Имущественная ответственность застрахована в АО «АльфаСтрахование» на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей сроком на один год. Полис-оферта обязательного страхования ответственности оценщика №5691R/776/50045/23 от 28.11.2023г., срок страхования с 21.12.2023г. по 20.12.2024г.)
Квалификационный аттестат оценщика	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №039783-1. Дата выдачи: 27.06.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет (с 2008 г.)
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор с ООО АНО «ЛАВР» от «17» августа 2016 г. №01
Квалификация, профессиональные звания оценщика, прочие сведения	Оценщик I категории в соответствии с "Квалификационным справочником должностей руководителей, специалистов и других служащих", утвержденным Постановлением Минтруда РФ от 21 августа 1998 г. №37 (с изменениями от 21 января, 4 августа 2000 г., 20 апреля 2001 г.)

1.7. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 1.7.1

Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Агентство независимой оценки «ЛАВР»
ОГРН	ОГРН 1165476137672
Дата присвоения ОГРН	28.07.2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность ООО АНО «ЛАВР» застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 100 000 (Пять миллионов сто тысяч) рублей сроком на один год (Страховой полис №433-722-128364/24 от 12.08.2024г.
Местонахождение	630004, Новосибирская обл, г Новосибирск, пр-кт Димитрова, д 1, офис 314
Почтовый адрес	630004, Новосибирская обл, г Новосибирск, Железнодорожный р-н, пр-кт Димитрова, д 1, оф 314
Генеральный директор/ИП	Подзолкина Алёна Олеговна
Телефон	+73832447800
Электронная почта	ocenka@lavrnsk.ru

1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

В проведении оценки и подготовке отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты участия не принимали.

1.9. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил договор

Подписавшие настоящий Отчет оценщик и ООО АНО «ЛАВР» в лице директора Подзолкиной А.О. удостоверяют нижеследующее:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора на выполнение работ, по оценке имущества.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Ни заказчик, ни иные заинтересованные лица не осуществляли вмешательство в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- ООО АНО «ЛАВР» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.10. Основные понятия и определения

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже

приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ - совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы - периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода - преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока - математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка - представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества - цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.11. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки

Процесс оценки представляет собой логически обоснованную и систематизированную процедуру последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов

оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

- 1) Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- 4) Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.
- 5) Составление отчета об оценке объекта оценки.

1.12. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки отсутствуют.

1.13. Иные сведения, являющиеся по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета конкретного объекта оценки

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки отсутствуют.

1.14. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 1.14.1

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Данные, использованные при проведении оценки	Источники получения данных
Данные об общей политической и социально-экономической обстановке в стране	Данные Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России – январь – сентябрь 2024г.»: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2024.pdf , Данные МЭРТ России: https://www.economy.gov.ru/material/file/8fd370938352cdd856efc8cf727a19b3/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2024_goda.pdf , https://www.economy.gov.ru/material/file/f50abf32b9859163bfcc903dc7b95174/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2024_goda.pdf , https://www.economy.gov.ru/material/file/e884055af6b604fb5fd8b9746acca387/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_noyabrya_2024_goda.pdf ; макрообзор от УК «АРСАГЕРА» https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-sentyabr-2024 Информация находится в общем доступе
Данные о социально-экономической обстановке в регионе расположения объекта оценки	Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ: https://54.rosstat.gov.ru/folder/42303 и Администрации Новосибирской области (www.adm.nso.ru). Информация находится в общем доступе
Краткое описание рп Линево	Официальный сайт администрации рп Линево: https://rplinevo.nso.ru/page/2104 Информация находится в общем доступе
Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости	Собственное исследование оценщика по данным сайта Авито https://www.avito.ru Информация приведена в виде скриншотов, поскольку высока вероятность изменения в будущем
Данные о количественных и качественных характеристиках аналогов сравнения	<ul style="list-style-type: none">• https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomescheniya_4338099092?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA;• https://www.avito.ru/cherepanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomescheniya_4114169702?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA;• https://www.avito.ru/maslyanino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_719_kv.m_pod_ofis_3762159192?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA Информация приведена в виде скриншотов, поскольку высока вероятность изменения в будущем

Данные, использованные при проведении оценки	Источники получения данных
Величины применяемых при проведении оценки корректировок	1. Справочник оценщика-недвижимости-2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», подготовленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера А.А., 2023г.; 2. Справочник оценщика недвижимости – 2022. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера А.А., 2022г.; 3. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2024г.: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti Информация приведена в виде скриншотов, поскольку имеет закрытый доступ

2. Точное описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие документы, полученные от Заказчика (копии представлены в приложении 4 настоящего Отчета):

- Фрагмент поэтажного плана и экспликации помещений;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 25.12.2012г. 54АД 895277.

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие документы, собранные Оценщиком в процессе оценки (копии представлены в приложении 4 настоящего Отчета):

- Выписка из ЕГРН от 13.12.2024г. №КУВИ-001/2024-303214604.

Иные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, полученные из других источников, отсутствуют.

Таблица 2.1

Описание объекта оценки

Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)	Ссылка на источник информации
Объект аренды	Нежилое помещение №105 (согласно поэтажному плану здания) общей площадью 244,4 кв.м., расположенное на 4-ом этаже здания, по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, рабочий поселок Линево, ул. Листвянская, дом 1	Приложение N1 к контракту № 96/11-2024 от 02.12.2024; Выписка из ЕГРН от 13.12.2024г. №КУВИ-001/2024-303214604
Правообладатель	Рабочий поселок Линево Искитимского района Новосибирской области	
Вид права	Собственность	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда	
Балансовая стоимость	Данные Заказчиком не предоставлены	
Основные характеристики оцениваемого помещения		
Номера на поэтажном плане	105	Фрагмент поэтажного плана и экспликации помещений; Визуальный осмотр
Площадь объекта аренды, кв.м.	244,4	
Этаж расположения	4	
Внутренняя отделка	Пол – мозаичный; стены – пластиковые панели, потолок – пластиковые панели, окна – ПВХ, двери – деревянные.	
Уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	
Наличие инженерных коммуникаций	Имеется стандартный набор инженерных коммуникаций	
Начальное функциональное назначение	Актный зал	
Текущее использование	Помещение универсального назначения с размещением швейного цеха	
Назначение здания, в котором расположено оцениваемое помещение	Нежилое административное здание / здание Администрации рп Линево	
Описание местоположения		
Удаленность от центральной части рабочего поселка	На незначительном удалении от центральной части рабочего поселка	Визуальный осмотр
Местоположение относительно магистралей	1-я линия	
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение составляют многоквартирные жилые дома, здания административного назначения, гаражи	

Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)	Ссылка на источник информации
Транспортная доступность	Хорошая	
Ближайшая остановка городского общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «рп Линево» на расстоянии около 27 м	
Ближайшая магистраль	Ул. Листвянская	
Деловая активность района расположения объекта оценки (в рамках населенного пункта)	Средняя	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Элементы, входящие в состав оцениваемого объекта, которые имели бы специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, на дату оценки отсутствуют. Иных существенных факторов, способных оказать значительное влияние на стоимость объекта, не выявлено	

Местоположение объекта оценки приведено ниже на рисунке 1.

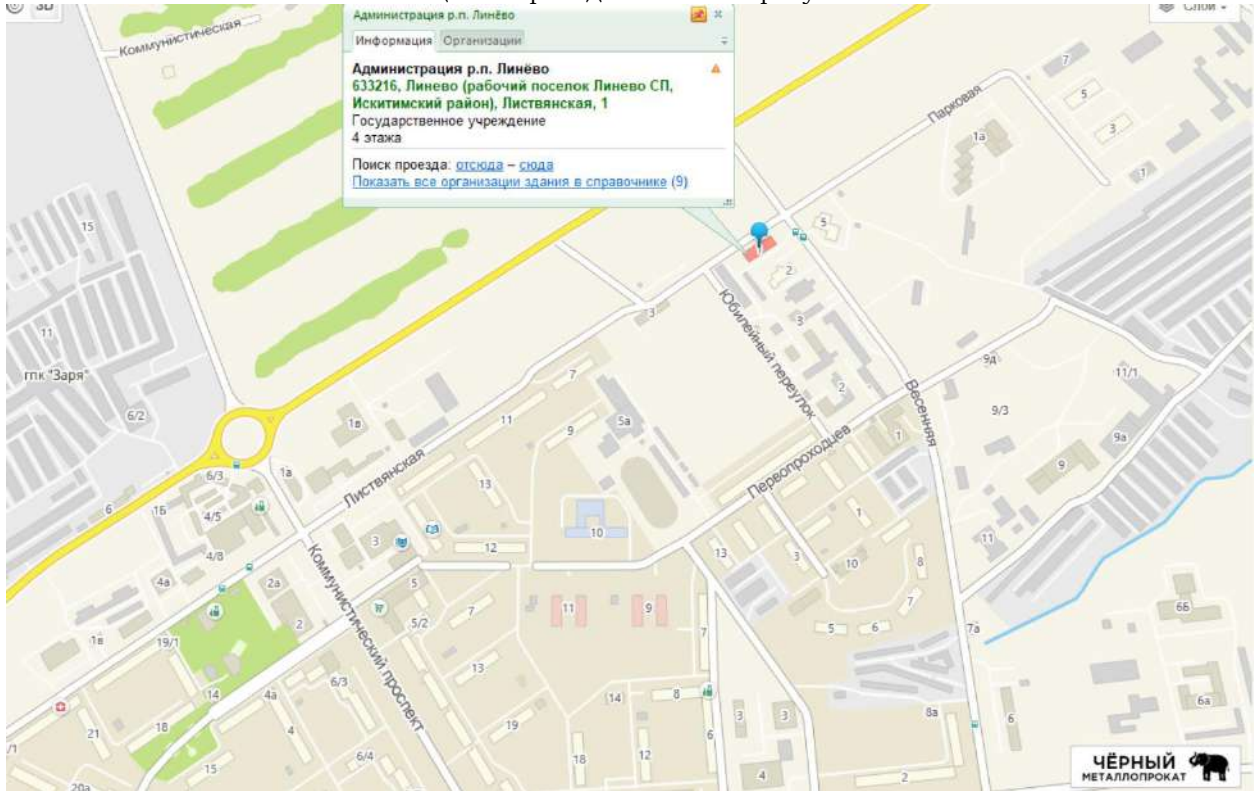


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки в рамках квартала
Источник информации: 2ГИС Новосибирск, декабрь 2024г.

3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

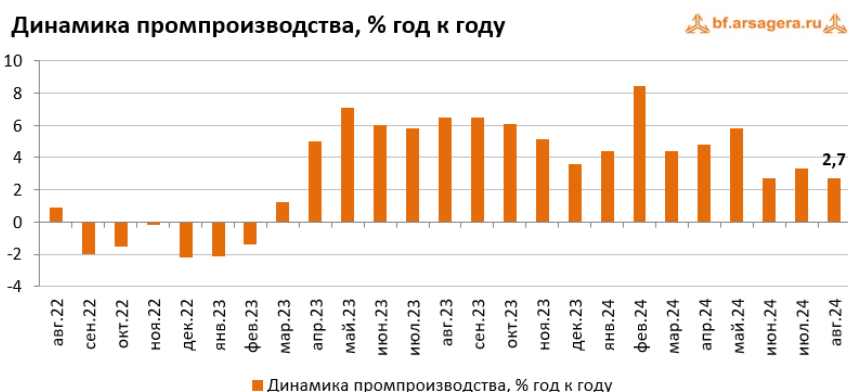
3.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в России по состоянию за январь-сентябрь 2024 года¹

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости.

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в августе 2024 года замедлился до 2,4% после увеличения на 3,5% месяцем ранее. При этом по итогам января-августа 2024 года ВВП вырос на 4,2%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.


По данным Росстата, в августе 2024 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,3% в июле. По итогам января-августа 2024 года промпроизводство выросло на 4,5%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в августе сегмент «Добыча полезных ископаемых» перешел к слабому росту на 0,1% после падения на 2,2% в июле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 4,7% после увеличения на 6,6% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска замедлился до незначительных 0,2% после увеличения на 4,1%, сохранявшегося на протяжении июня-июля. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска на 2,5% месяцем ранее сменился снижением на 1,2% в августе.

¹Источник информации: данные Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России – январь – сентябрь 2024г.»: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2024.pdf>, Данные МЭРТ России: https://www.economy.gov.ru/material/file/8fd370938352cdd856efc8cf727a19b3/o_tekushchey_situacii_v_rossiysko_y_ekonomike_sentyabr_2024_goda.pdf, https://www.economy.gov.ru/material/file/f50abf32b9859163bfcc903dc7b95174/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2024_goda.pdf, https://www.economy.gov.ru/material/file/e884055af6b604fb5fd8b9746acca387/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_noyabrya_2024_goda.pdf; макрообзор от УК «АРСАГЕРА» <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-sentyabr-2024>

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Апрель'24	-1,2	+9,8	-0,8	+2,3
Май'24	-0,3	+10,2	+4,2	+5,4
Июнь'24	-2,3	+5,7	+4,1	+6,4
Июль'24	-2,2	+6,6	+4,1	+2,5
Август'24	+0,1	+4,7	+0,2	-1,2
Январь-август'24	-0,4	+8,1	+3,4	+1,2

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-sentiabr-2024>

1. Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе.

По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленного производства в целом составил +4,4% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе.

В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.

2.1. Основной драйвер – по-прежнему машиностроительный комплекс – он обеспечил более 57% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,8 п.п.).

В сентябре темпы роста комплекса удвоились: +23,8% г/г после +11,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также заметное ускорение – до +73,3% после +55,5% в августе.

Значительный рост, несмотря на высокую базу прошлого года, в производстве компьютеров (+31,5% г/г после +12,9% г/г месяцем ранее) и прочих транспортных средств и оборудования (+50,4% г/г после +32,7% г/г месяцем ранее). Увеличились темпы роста в сентябре и в автопроизводстве (+5,2% г/г после +3,4% г/г).

По итогам 9 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,0% г/г.

2.2. Темпы роста металлургического комплекса в сентябре составили +0,2% г/г после +1,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +14,1% после +16,5% месяцем ранее.

В целом за 9 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +7,4% г/г.

2.3. Выпуск пищевой промышленности в сентябре вырос на +2,8% г/г после +3,2% г/г в августе (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.). Производство пищевых продуктов увеличилось на +2,5% г/г после +2,8% г/г в августе, производство напитков – на +6,7% г/г после +8,6% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска сохраняется на высоком уровне +7,3% после +9,9% месяцем ранее.

В целом за 9 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,6% г/г.

2.4. Рост химической промышленности в сентябре составил +2,7% г/г после +4,7% г/г в августе (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). В производстве химических веществ и продуктов прирост выпуска был +3,0% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. В производстве лекарственных средств в сентябре выпуск увеличился на +7,9% г/г после +19,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост производства сохраняет двузначные темпы (+11,9% после +13,3% месяцем ранее).

В целом за 9 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,9% г/г.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в сентябре вырос на +1,2% г/г после +1,5% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +7,7% после +8,3% месяцем ранее.

В целом за 9 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,8% г/г.

2.6. Нефтеперерабатывающий комплекс в сентябре демонстрирует околонулевую динамику после +1,1% г/г в августе (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,0 п.п.). К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила -0,5% после +1,9% в августе.

В целом за 9 месяцев 2024 года динамика выпуска в нефтеперерабатывающем комплексе составила -2,4% г/г.

3. Выпуск в добывающем секторе в сентябре составил -1,8% г/г после +0,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности в целом по сектору -2,7% в сентябре после -1,4% месяцем ранее.

По итогам 9 месяцев 2024 года динамика производства в добывающем секторе в целом составила -0,6% г/г.

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/f50abf32b9859163bfcc903dc7b95174/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2024_goda.pdf

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее.

В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.

4. Рост объема строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,5% г/г.

5. Рост объемов оптовой торговли в сентябре ускорился до +2,7% г/г после +0,8% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +22,3% после +23,7% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года объем оптовой торговли вырос на +7,9% г/г.

6. В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

7. В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе¹. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

8. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г.

Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе². К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г. Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г.

9. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г.

По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей.

Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

Источник:

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в сентябре 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,06%-0,19%, за исключением первых чисел месяца, когда наблюдалась дефляция в 0,02%. За весь сентябрь рост цен составил 0,48% (в сентябре прошлого года инфляция составила 0,87%) после 0,20% месяцем ранее. В годовом выражении по состоянию на 1 октября инфляция замедлилась до 8,63% по сравнению с 9,05% на 1 сентября.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

bf.arsagera.ru		
Месяц	2024	2023
Июнь	0,64%	0,37%
Июль	1,14%	0,63%
Август	0,20%	0,28%
Сентябрь	0,48%	0,87%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В сентябре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 91,2 руб. после 89,2 руб. месяцем ранее. При этом Банк России отмечает, что чистые продажи иностранной валюты со стороны крупнейших экспортеров в сентябре снизились на 30% относительно августа и составили \$8,3 млрд. Снижение чистых продаж было связано с изменением структуры расчетов по экспорту, в которой все большую роль стали играть расчеты в рублях. Но вместе с этим, по комментариям ЦБ, общее снижение продаж иностранной валюты экспортерами на российском рынке было компенсировано наращиванием продаж со стороны российских кредитных организаций. Кроме того, население по итогам месяца впервые с августа 2023 года перешло к нетто-продажам иностранной валюты за рубли. Ослабление рубля в сентябре Банк России связывает «...с адаптацией посттрейдинговых расчетов на российском рынке к введенным в июне инфраструктурным ограничениям», хотя мы не находим логичным подобное объяснение.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.

bf.arsagera.ru			
Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'24	91,8	89,8	90,6
Июнь'24	89,8	85,7	87,8
Июль'24	85,7	86,3	87,5
Август'24	86,3	91,2	89,2
Сентябрь'24	91,2	92,7	91,2

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-sentiabr-2024>

Основные показатели социально-экономического положения Российской Федерации в январе - сентябре 2024 г. приведены в таблице №3.1.1.1.

Таблица №3.1.1.1

Основные показатели социально-экономического положения Российской Федерации в январе - сентябре 2024г.*

	1 полугодие 2024 г.	В % к 1 полугодию 2023 г.	Справочно 1 полугодие 2023 г. в % к 1 полугодию 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	89 509,3 ¹⁾	104,7	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	14 370,4	110,9	108,0
1) Первая оценка.			
	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к январю-сентябрю 2023 г.	Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		108,6 ²⁾	105,2
2) Оценка.			

	Сентябрь 2024 г.	В % к сентябрю 2023 г.	В % к августу 2024 г.	Январь- сентябрь 2024 г. в % к январю- сентябрю 2023 г.	Справочно		
					сентябрь 2023 г. в % к сентябрю 2022 г.	август 2023 г. в % к августу 2022 г.	январь- сентябрь 2023 г. в % к январю- сентябрю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,0	107,4	104,9	109,3	106,1	105,1
Индекс промышленного производства		103,2	101,1	104,4	106,5	100,6	103,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	2 234,1	100,2	в 2,8р.	97,7	111,5	в 2,4р.	102,4
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,9	103,3	106,8	101,8	100,9	93,6	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	443,5	99,6	94,7	100,4	100,6	96,4	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	199,0	94,0	93,3	94,7	99,0	96,8	101,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 787,0	106,5	97,7	107,8	113,8	96,5	106,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 470,3	101,9	98,1	103,5	107,2	98,6	106,6
Индекс потребительских цен		108,6	100,5	108,3	106,0	100,9	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,6	100,5	114,8	116,7	104,7	98,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	78,8	99,1	80,0	78,9 ¹⁾	102,1	80,7 ²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	69,9	90,6	72,5	72,6	93,5	76,2
3) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.							

	Август 2024 г.	В % к августу 2023 г.	Январь- август 2024 г. в % к январю- августу 2023 г.	Справочно	
				август 2023 г. в % к августу 2022 г.	январь- август 2023 г. в % к январю- августу 2022 г.
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:					
номинальная, рублей	82 218	117,4	118,1	115,1	113,2
реальная		107,7	109,1	109,5	107,5

*Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2024.pdf>

3.1.2. Анализ социально-экономической обстановки в Новосибирской области по итогам января - сентябрь 2024 года²

Новосибирская область относится к Западно-Сибирскому экономическому району и Сибирскому Федеральному округу. В состав области входят 30 районов, 14 городов, 19 поселков.

Дата образования Новосибирской области – 28 сентября 1938 года.

Административный центр области – город Новосибирск является деловым центром азиатской части России. Здесь находятся представительства всех ведущих министерств Правительства России, штаб-квартиры Ассоциации губернаторов и мэров Сибири, консульства зарубежных стран.

В Новосибирске действуют Сибирская межбанковская валютная биржа, 46 представительств иностранных фирм, действуют 70 банков, включая филиалы, более 100 инвестиционно-финансовых и страховых компаний. Проводятся крупные выставки и торговые ярмарки. Устроителем большинства из них является выставочное общество «Сибирская Ярмарка». В Новосибирске открыт единственный за Уралом Центр Международной Торговли.

Географическая справка. Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша, на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. Занимает площадь 178,2 тыс. кв. км.

Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января: -24,0 °С. Средняя температура июля: +22,0 °С. Область имеет ярко выраженный равнинный рельеф. Природа ее - это тайга и непроходимые болота, тысячи озер и рек, низкогорная тайга и степи. Большое водохранилище - Обское море - пересекает область на протяжении 230 километров. Главные реки - Обь, Омь.

Население. На начало 2010 года численность населения Новосибирской области составила 2649,9 тыс. человек. За год число жителей области выросло на 10 тыс. человек (на 0,4%).

В 2009 г. численный перевес городского населения Новосибирской области над сельским составил 1359,5 тыс. человек. Горожан в 3 раза больше, чем жителей села. Городскими жителями являются 76% населения области, сельскими – 24%.

²Источник информации: официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ: <http://db.novosibstat.ru/bgd/doc11150/Main.htm> и Администрации Новосибирской области (www.adm.nso.ru).

Наиболее крупные города (число жителей на 1 января 2006 г.) Новосибирск - 1,4 млн. человек, Бердск - 91,8 тыс. человек, Искитим - 63,8 тыс. человек, Куйбышев - 48,4 тыс. человек.

Основные природные ресурсы. В Новосибирской области открыты 523 месторождения полезных ископаемых: нефть, свободный газ, конденсат, каменный уголь, торф, золото, бокситы, минеральные строительные материалы, подземные минеральные воды и сапропель. В настоящее время добыча полезных ископаемых ведется на 83 месторождениях.

В целом разведанные запасы нефти составляют около 40 млн. тонн, прогнозные - 113 млн. тонн. Основные запасы угля сосредоточены в трех угленосных районах на востоке области. Производится добыча высококачественных антрацитов (разведанные запасы - 800 млн. тонн, прогнозные около 5 млрд. тонн). Прогнозные ресурсы коксующих и длиннопламенных углей составляют 2720 млн. т.

Крупными ресурсами сырья являются месторождения торфа с суммарными запасами около 1 млрд. тонн и прогнозными более 7 млрд. тонн. Некоторые его виды применимы в медицинской и химической промышленности.

Имеются значительные ресурсы подземных пресных, термальных и минеральных вод для питьевого столового, лечебного и лечебно-столового использования. Из 9,5 тыс. скважин ежедневно извлекается более полумиллиона кубометров воды.

Транспортная инфраструктура. Транспортное обеспечение восточной части страны по многим направлениям осуществляется транспортным комплексом Новосибирской области. По территории области проходит участок транспортного коридора «Запад-Восток» - система автомобильных дорог федерального и межрегионального значения, Транссибирская железнодорожная магистраль. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования - 1530 км.

На территории области находятся 12 аэропортов, из них аэропорт «Толмачево» и «Новосибирск» - федерального значения.

Открыт терминал по переработке крупнотоннажных контейнеров на станции Новосибирск-Восточный. Ведется работа по созданию трех современных логистических центров, один из которых на 10 тысяч кв. м. будет размещен вблизи аэропорта «Толмачево».

Промышленность. Промышленность области представлена предприятиями электроэнергетики, черной и цветной металлургии, машиностроения и металлообработки, строительной индустрии, топливной, химической, медицинской, лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной, легкой и пищевой промышленности.

Многие предприятия радиоэлектроники, приборостроения, различных машиностроительных производств, авиационной, химической и атомной промышленности - уникальные и единственные в своем роде предприятия и научно-исследовательские институты со своей специфической технологией и высококвалифицированными кадрами. Большинство предприятий входят в военно-промышленный комплекс.

Чёрная металлургия представлена крупным сталеплавильным заводом. В отрасли цветной металлургии выделяются единственный в стране комбинат по выплавке олова, аффинажный завод (выплавка золота), заводы по производству редких металлов и по производству ядерного топлива.

Далее в таблице №3.1.2.1 представлены основные макроэкономические показатели развития Новосибирской области за январь – сентябрь 2024 года.

Таблица №3.1.2.1

Основные экономические и социальные показатели Новосибирской области за январь – сентябрь 2024 года³

	Сентябрь 2024 г.	Январь – сентябрь 2024 г.	Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2023 г.		Справочно: январь – сентябрь 2023 г. в % к январю – сентябрю 2022 г.
			сентябрь 2024 г.	январь – сентябрь 2024 г.	
Индекс промышленного производства	x	x	101,0	103,4	109,2
в том числе:					
добыча полезных ископаемых	x	x	80,9	81,5	108,4
обрабатывающие производства	x	x	102,9	108,5	112,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	x	135,2	102,6	97,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	79,1	100,4	82,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	28314,5	238241,9	90,0	115,9	119,6
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	256,9	2012,0	159,5	90,9	124,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	91868,2	791607,5	112,4	112,1	110,3
Оборот оптовой торговли, млн рублей	234640,8	1888514,0	92,0	96,3	104,9
Оборот общественного питания, млн рублей	5354,5	45856,2	111,9	109,3	108,1

³Источник: <https://54.rosstat.gov.ru/folder/42303>

местоположение	2. Зоны многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки посёлка; 3. Зоны индивидуальной жилой застройки посёлка; 4. Производственно-складские зоны посёлка Объект оценки расположен в зоне №4
Назначение объекта	Коммерческая недвижимость по назначению делится на: - офисную; - торговую; - производственно-складскую; - универсальную. Объект оценки относится к сегменту универсальной недвижимости с возможностью размещения швейного производства
Обособленность объекта	- имущественный комплекс (несколько зданий, расположенных на земельном участке); - отдельно стоящее здание на земельном участке; - встроенные помещения. Объект оценки представляет собой встроенные помещения, расположенные в отдельно стоящем здании

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

Проведя сегментацию рынка коммерческой недвижимости, оценщик пришел к выводу, что сегментом рынка, к которому относится объект оценки, является: рынок универсальной недвижимости с возможностью размещения швейного производства.

В связи с тем, что сведения о ценах сделок с недвижимостью являются закрытыми, в настоящем Отчете анализ производился исходя из цен предложений на рынке универсальной недвижимости на основании базы данных сайта Авито: <https://www.avito.ru>.

Согласно информации, приведенной на других Интернет-ресурсах, объявления об универсальной недвижимости либо отсутствовали, либо дублировали вышеуказанную базу данных.

При анализе рынка недвижимости в выбранном сегменте оценщик столкнулся с отсутствием предложений к аренде универсальной недвижимости, расположенной в рп Линево Новосибирской области. Учитывая данный факт, в таблице №3.3.1 приведены цены предложений по аренде универсальных помещений, расположенных в районах среднего удаления от Новосибирска, таких как: Сузунский, Черепановский, Маслянинский, Чулымский.

Таблица №3.3.1.

Фактические цены предложения аренды универсальных помещений согласно территориальным критериям отбора

№ п/п	Дата предложения	Местоположение	Площадь, кв.м.	Арендная плата, с НДС, руб./кв.м./мес.	Дополнительная информация из объявления	Источник информации
1	ноябрь 2024г.	Новосибирская обл., Сузунский р-н, рп. Сузун, ул. Ленина, 27	161	350	Предлагаем в аренду нежилые помещения: на 1 и 2 этажах без отдельного входа общей площадью 161 кв.м Помещения могут быть использованы в качестве офиса. Состояние помещений удовлетворительное. В ставку арендной платы включены отопление, водоснабжение, электроэнергия. Аренда от собственника. Здание расположено на первой линии. Высокий трафик. Аренда от собственника — ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%.	https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_varendu_ofisnye_pomescheniya_4338099092?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	ноябрь 2024г.	Новосибирская обл., Черепановский р-н, Черепаново, Пролетарская ул., 66А	385,1	400	Предлагаем в аренду нежилые помещения: на 1 этаже без отдельного входа общей площадью 24,9 кв.м требуется ремонт на 2 этаже 29,1 кв.м. на 3 этаже общей площадью 385,1 кв.м, требуется ремонт. Помещения могут быть использованы в качестве офиса. Состояние помещений удовлетворительное. В ставку арендной платы включены отопление, водоснабжение, электроэнергия. Аренда от собственника. Здание расположено на первой линии. Высокий трафик.	https://www.avito.ru/cherepanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_varendu_ofisnye_pomescheniya_4114169702?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	ноябрь 2024г.	Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ, рп. Маслянино, Партизанская ул., 2	96	370	Предлагаем в аренду нежилые помещения: на 1 этаже без отдельного входа площадью 38,6 кв.м + 33 кв.м (требуется косметический ремонт) на 1 этаже без отдельного входа площадью 10,5 кв.м(требуется ремонт) на 1 этаже без отдельного входа 4,3 кв.м (складское) на 2 этаже площадью 9,6 кв.м(проходное). Помещения могут быть использованы в качестве офиса, для работы с населением, в качестве учебного класса(для совершеннолетних), для сферы услуг. Состояние помещений удовлетворительное. В ставку арендной платы включены отопление, водоснабжение, электроэнергия. Аренда от собственника. Здание расположено на первой линии. Высокий трафик. В пешей доступности общеобразовательная школа, сетевые магазины, автостанция.	https://www.avito.ru/maslyani-no/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_719_kv.m_pod_ofis_3762159192?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	ноябрь 2024г.	Новосибирская обл., Чулымский р-н, городское поселение Чулым, Чулым, Чулымская ул., 8	123	350	Предоставляем в аренду нежилые помещения на 3 этаже здания В ставку арендной платы включены отопление, водоснабжение, электроэнергия. Аренда от собственника. Здание расположено на первой линии. Высокий трафик. Есть возможность подключения городского телефона, высокоскоростного интернета.	https://www.avito.ru/chulym/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodno_go_naznacheniya_123_m_2002888737?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Среднее значение, руб./кв.м./мес.			-	368	-	
Минимальное значение, руб./кв.м./мес.			-	350		
Максимальное значение, руб./кв.м./мес.			-	400		

Выявлено 4 предложения к аренде офисных помещений в Сузунском районе и районах, расположенных на среднем удалении от Новосибирска. Минимальная арендная ставка составляет 350 руб. за кв.м. в месяц, максимальная арендная ставка – 400 руб. за кв.м. в месяц.

Для дальнейших расчетов использовались следующие критерии отбора объектов сравнения:

- передаваемые имущественные права – право аренды;
- назначение и тип недвижимости – помещения универсального назначения;
- дата предложения – ноябрь 2024г.;
- местоположение – районы, расположенные на юго-востоке Новосибирской области, а именно: Сузунский, Черепановский, Маслянинский районы НСО;
- наличие отдельного входа – нет (общая входная группа);
- уровень отделки – типовый ремонт (отделка «стандарт»).

Таким образом, в дальнейших расчетах применяются объекты №№1,2,3. Объект №4 не принимается в расчеты поскольку расположен в Чулымском районе в северо-восточной части области.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объектов оценки:

1. Передаваемые имущественные права. Объект оценки передается на праве аренды. Передача иных имущественных прав не предполагается.
 2. Условия финансирования. Условия финансирования для всех объектов являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.
 3. Условия аренды. Как правило, условия аренды существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на арендную ставку объекта недвижимости.
 4. Условия рынка (дата предложения). На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.
 5. Ценообразующий фактор «торг» учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.
- Интервал значения данного фактора приведен ниже.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 11.10.2024 г.)							
Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.							
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statistelt, проведенного за истекший квартал.							
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	По регионам 2		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе аэротехнообслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,96	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,98	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта или производству, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,67	0,92	0,83	0,85	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,89	0,95	0,88	0,88	0,86	0,82
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объектов сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некорректные корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, кроме ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (в расчете от 02.05.2023 г.):
- А-группа: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, с Санкт-Петербурга в пределах КАД, с Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: Сукко, Геленджик, Ялта, с Алушты, с Ессентуков, а также земельные участки и прилегающие территории;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые центры, а также города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Пензенской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

6. Назначение и тип недвижимости. Данная корректировка учитывает различия в функциональном назначении объекта оценки и объектов-аналогов сравнения, а также типе недвижимости. Поскольку в ходе анализа рынка подбирались встроенные помещения универсального назначения, проведение анализа данного ценообразующего фактора не требуется.

7. Местоположение. Как правило, цена предложения коммерческой недвижимости в районах, приближенных к областному центру выше, чем в районах, удаленных от него. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», подготовленном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера А.А., 2023г. (стр. 78).

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,48
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

8. Площадь. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога. При оценке учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра.

Интервал значения данного фактора приведен ниже.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

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

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

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

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

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

S – общая площадь объекта, кв.м.

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

α – коэффициент торжонения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

назначение	К торж (α)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,18	0,703
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,29	0,648

Источник информации: <https://statrlet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3591-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

9. Наличие отдельного входа. Поскольку для дальнейших расчетов выбирались объекты без отдельного входа, проведение анализа данного ценообразующего фактора не требуется.

10. Уровень внутренней отделки помещений. Поскольку для дальнейших расчетов выбирались объекты, имеющие типовой ремонт (отделка «стандарт»), проведение анализа данного ценообразующего фактора не требуется.

11. Наличие коммунальных платежей в арендной ставке. Данная корректировка учитывает наличие коммунальных платежей в арендной ставке. Данная корректировка учитывает наличие коммунальных и эксплуатационных платежей в арендной ставке. Величина коммунальных услуг принята в соответствии с информацией, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2022 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера А.А., 2022г. (стр. 51).

7.1. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,0%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

При выборе источника для определения зависимости цены, оценщик выбирал тот источник (или справочник), в котором имеется необходимая зависимость или эта зависимость определена наиболее точно.

Внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объект оценки представляет собой универсальное помещение с размещением швейного производства. Расположено в здании Администрации рп Линево Искитимского района Новосибирской области, может иметь заинтересованного арендатора.

4. Описание процесса объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование от отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Согласно предполагаемому договору аренды, можно предположить, что выгодным будет использование объекта оценки в качестве помещения универсального назначения с возможностью размещения швейного производства.

4.2. Описание подходов к оценке, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности

цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

1-й этап. Изучение состояния и тенденций развития рынка объекта оценки и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Выявление наиболее сопоставимых аналогов с оцениваемым объектом, проданных относительно недавно или предлагаемых к продаже.

2-й этап. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации; сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки.

3-й этап. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.

4-й этап. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода в настоящем Отчете используется **метод сравнения продаж**. Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам.

✓ Выбор единиц сравнения.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая.

На рынке недвижимости в качестве единиц сравнения используют показатель «цена за 1 кв.м.».

✓ Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

- ✓ Согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам.
- ✓ Определение погрешности результата.

Для определения погрешности результата Оценщик использует проверку однородности выборки, используемой в расчете при помощи коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле (1):

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(\tilde{N}_i - \frac{\sum_{j=1}^k \tilde{N}_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k \tilde{N}_i}{k}}, \text{ где (1)}$$

\tilde{N}_i – i-ое значение ряда;
k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%⁵.

Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных средневзвешенных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

Полученные откорректированные данные по стоимости единицы сравнения нескольких аналогичных объектов, используются для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины (2):

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n) \quad (2)$$

где, x_{cp} – средняя взвешенная;
 x_1, x_2, \dots, x_n – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;
k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

В качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная арендная ставка сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано исходя из теоретической предпосылки адекватности арендной ставки объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, арендной ставки оцениваемого объекта.

- ✓ Расчет весового коэффициента производится по следующей формуле (3).

$$k = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad (3)$$

Где:

k – искомый весовой коэффициент;
n – номер аналога;
 S_A – сумма корректировок по всем аналогам, %;
 $S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет, %;
 S_1 – сумма корректировок 1-го аналога, %;
 S_2 – сумма корректировок 2-го аналога, %;
 S_n – сумма корректировок n-го аналога, %.

Вывод: данный подход применим к оценке рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки, поскольку в ходе анализа рынка недвижимости помещений универсального назначения было установлено достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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,

⁵Постановление Росстата от 28.09.2004г. №42 «Об утверждении «Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции».

устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Вывод: поскольку объект оценки является встроенным помещением, оценщик принял решение отказаться от оценки рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки в части применения методов затратного подхода в данном Отчете.

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 принести, а

также связанные с объектом оценки расходы.

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Вывод: поскольку предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной величины арендной платы за пользование объектом оценки в целях предоставления его в аренду, оценщик принял решение отказаться от оценки рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки в части применения методов доходного подхода в данном Отчете.

4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки

4.3.1. Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом

Выбор объектов-аналогов

В ходе проведения анализа рынка аренды коммерческой недвижимости оценщиком выявлен ряд предложений к сдаче в аренду объектов недвижимости максимально схожих с оцениваемыми.

Критерии отбора аналогов:

- передаваемые имущественные права – право аренды;
- назначение и тип недвижимости – помещения универсального назначения;
- дата предложения – ноябрь 2024г.;
- местоположение – районы, расположенные на юго-востоке Новосибирской области, а именно: Сузунский, Черепановский, Маслянинский районы НСО;
- наличие отдельного входа – нет (общая входная группа);
- уровень отделки – типовой ремонт (отделка «стандарт»).

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

- имущественные права на объекты;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата предложения (экспозиции);
- местоположение объекта (статус населенного пункта);
- физические характеристики (площадь, назначение и тип объекта, наличие отдельного входа, состояние отделки, наличие коммунальных платежей в арендной ставке).

Для дальнейших расчетов применяются объекты №1,2,3. Объект №4 не принимается в расчеты поскольку расположен в Чулымском районе в северо-восточной части области.

Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в таблицу, приведенную ниже.

Таблица 4.3.1.1

Описание аналогов							
№ п/п	Наименование объекта/тип площади	Дата представления на открытый рынок	Местоположение	Площадь, кв.м.	Арендная плата (с НДС), руб./кв.м./мес.	Дополнительная информация из объявления	Источник информации
1	Универсальные помещения	ноябрь 2024г.	Новосибирская обл., Сузунский р-н, рп. Сузун, ул. Ленина, 27	161	350	Предлагаем в аренду нежилые помещения: на 1 и 2 этажах без отдельного входа общей площадью 161 кв.м Помещения могут быть использованы в качестве офиса. Состояние помещений удовлетворительное. В ставку арендной платы включены отопление, водоснабжение, электроэнергия. Аренда от собственника. Здание расположено на первой линии. Высокий трафик. Аренда от собственника — ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%.	https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_varendu_ofisnye_pomescheniya_4338099092?context=H4sIAAAIAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA , Недвижимость Ростелеком, тел. 8-958-750-62-01
2	Универсальные помещения	ноябрь 2024г.	Новосибирская обл., Черепановский р-н, Черепаново, Пролетарская ул., 66А	385,1	400	Предлагаем в аренду нежилые помещения: на 1 этаже без отдельного входа общей площадью 24,9 кв.м требуется ремонт на 2 этаже 29,1 кв.м. на 3 этаже общей площадью 385,1 кв.м, требуется ремонт. Помещения могут быть использованы в качестве офиса. Состояние помещений удовлетворительное. В ставку арендной платы включены отопление, водоснабжение, электроэнергия. Аренда от собственника. Здание расположено на первой линии. Высокий трафик.	https://www.avito.ru/cherepanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_varendu_ofisnye_pomescheniya_4114169702?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA , Недвижимость Ростелеком, тел. 8-958-750-63-42
3	Универсальные помещения	ноябрь 2024г.	Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ, рп. Маслянино, Партизанская ул., 2	96	370	Предлагаем в аренду нежилые помещения: на 1 этаже без отдельного входа площадью 38,6 кв.м + 33 кв.м (требуется косметический ремонт) на 1 этаже без отдельного входа площадью 10,5 кв.м(требуется ремонт) на 1 этаже без отдельного входа 4,3 кв.м (складское) на 2 этаже площадью 9,6 кв.м(проходное). Помещения могут быть использованы в качестве офиса, для работы с населением, в качестве учебного класса(для совершеннолетних), для сферы услуг. Состояние помещений удовлетворительное. В ставку арендной платы включены отопление, водоснабжение, электроэнергия. Аренда от собственника. Здание расположено на первой линии. Высокий трафик. В пешей доступности общеобразовательная школа, сетевые магазины, автостанция.	https://www.avito.ru/maslyanino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_719_kv_m_pod_ofis_3762159192?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA , Недвижимость Ростелеком, тел. 8-958-409-04-45

Источник: Данные, собранные Оценщиком в процессе оценки

Выбор единиц сравнения

За единицу сравнения принимаем стоимость 1кв. м. площади.

Для объектов-аналогов введены корректировки, которые представлены в нижеследующей таблице. Корректировки проведены по вышеуказанным элементам сравнения.

Расчет стоимости права аренды объекта оценки методом сравнения продаж представлен в таблице, приведенной ниже.

Таблица 4.3.1.2

Расчет рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилым помещением

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Общая площадь объекта	кв. м	244,4	161	385,1	96
2	Арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. с НДС	-	350	400	370
3	Состав передаваемых имущественных прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
4	Корректировка	%	-	0	0	0
5	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. с НДС	-	350	400	370
6	Условия финансирования предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Корректировка	%	-	0	0	0
8	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. с НДС	-	350	400	370
9	Условия предложения (аренды)		Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
10	Корректировка	%	-	0	0	0
11	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. с НДС	-	350	400	370
12	Условия рынка (время аренды)		декабрь 2024г.	ноябрь 2024г.	ноябрь 2024г.	ноябрь 2024г.
13	Корректировка	%	-	0	0	0
14	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. с НДС	-	350	400	370
15	Условия рынка (возможность торга)		-	Торг	Торг	Торг
16	Корректировка	%	-	-9	-9	-9
17	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. с НДС	-	319	364	337
18	Местоположение (статус населенного пункта)		Прочий населенный пункт	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района
19	Корректировка	%	-	-20	-20	-20
20	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. с НДС	-	255	291	270
21	Площадь		244,4	161	385,1	96
22	Корректировка			-7	9	-15
23	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. с НДС		237	317	230
24	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке		Без учета коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей
25	Корректировка	руб.	-	-13,9	-13,9	-13,9
26	Скорректированная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. с НДС	-	204	273	198
27	Коэффициент вариации	%	18,5			

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
28	Общая валовая коррекция		-	41	43	49
29	Весовой коэффициент		-	0,3578	0,3416	0,3006
30	Средневзвешенная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. с НДС	226			
31	Средневзвешенная арендная ставка	руб./мес. за 1 кв. м. без НДС	188,33			
32	Рыночная стоимость месячной арендной платы	руб. с НДС	55 234			
33	Рыночная стоимость месячной арендной платы	руб. без НДС	46 028,33			

Источник: Расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Корректировка на состав передаваемых имущественных прав. Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Поскольку все аналоги предлагаются в аренду, как и объект оценки, проведение корректировки на «передаваемые права» не требуется.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки. Поскольку условия финансирования для всех объектов типичные – рыночные, применение данной корректировки не требуется.

Корректировка на условия предложения (аренды). Условия аренды объектов-аналогов типичные, то есть арендодатели не были ограничены в сроках аренды, аналоги не предлагались к сдаче в аренду принудительно, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не сдавались в аренду с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на условия рынка (время аренды). Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен и продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были предложены на рынке недвижимости и за период времени от даты предложения цены на рынке изменялись. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия рынка (возможность торга)

Поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки. В связи с этим, для всех объектов-аналогов применялась корректировка на торг.

Значение корректирующего коэффициента определено согласно «Корректировкам рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2024г.» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>) (см. раздел 3.4 настоящего Отчета).

Поскольку объекты большой площади сложнее реализовать на рынке, размер корректировки на торг принят как максимальное значение для офисных и других общественных помещений и зданий и составил (-9%) $((0,91-1)*100\%)$.

Корректировка на местоположение (статус населенного пункта)

Поскольку все аналоги расположены в райцентрах сельскохозяйственных районов, в отличие от объекта оценки, расположенного в прочем населенном пункте, требуется проведение данной корректировки.

Значение корректировки определено согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», подготовленном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера А.А., 2023г.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в разделе 3.4 настоящего отчета.

Размер корректировки для всех аналогов составил (-20%) $((0,48/0,6-1)*100\%)$.

Корректировка на площадь

Поскольку все аналоги отличаются по диапазону площади от объекта оценки, требуется проведение данной корректировки.

Расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объектов-аналогов рассчитано по формуле (4):

$$K_{кор} = ((S_o / S_a)^{n-1}) * 100\%, (4)$$

$K_{кор}$ – размер корректировки на площадь;

S_o – площадь объекта оценки;

S_a – площадь объекта-аналога;

n – коэффициент торможения цены, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь.

Для определения коэффициента торможения цены использовалась информация, приведенная в разделе 3.4 настоящего отчета.

Согласно «Корректировкам рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2024г.» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3591-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>) среднее значение коэффициента торможения для общественных зданий и помещений составляет (-0,18).

Расчет корректировки на площадь объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 4.3.1.3

Расчет корректировки на площадь

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект оценки	244,4	0,3717	

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект-аналог №1	161	0,4007	-7
Объект-аналог №2	385,1	0,3424	9
Объект-аналог №3	96	0,4397	-15

Корректировка на наличие коммунальных услуг в ставке аренды

Сравнительная единица – чистая величина месячной арендной платы, поэтому из величины, предлагаемой на рынке месячной аренды надо в случае необходимости "убрать" величину коммунальных платежей. Поскольку в арендную ставку всех аналогов включены коммунальные платежи, необходимо проведение данной корректировки.

Размер корректировки определен в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2022. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера А.А., 2022г.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в разделе 3.4 настоящего отчета.

Размер корректировки для всех аналогов составил (-13,9%).

По другим элементам сравнения отличия отсутствуют.

5. Согласование результатов оценки, полученных на основании проведенных расчетов по различным подходам

Использование трех подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Для устранения противоречия между результатами применяется процедура согласования результатов. Окончательная оценка стоимости объекта устанавливается после анализа соотношений между результатами, полученными разными подходами, исходя из того, какие подходы (методы) по мнению Оценщика наиболее применимы к данному объекту и в какой мере «идеология» каждого из них отражает мотивации потенциальных и типичных (гипотетических) продавцов и покупателей таких объектов с учетом состояния рыночной среды.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (доходный и затратный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости права аренды нежилых помещений, которое представлено в таблице ниже.

Таблица 5.1

Согласование результатов оценки

Наименование	Сравнительный подход, рублей в месяц без НДС	Вес	Доходный подход, рублей без НДС	Вес	Затратный подход, рублей без НДС	Вес	Итоговая рыночная стоимость месячной арендной платы, рублей без НДС
Объект оценки	46 027,85	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	46 027,85

6. Заключение об итоговой стоимости объекта оценки

В соответствии с Муниципальным контрактом на оказание услуг для муниципальных нужд № 96/11-2024 от 02.12.2024г. оценщик ООО АНО «ЛАВР» произвел оценку рыночной стоимости права пользования и владения в виде ежемесячной арендной платы нежилым помещением №105 (согласно поэтажному плану здания) общей площадью 244,4 кв.м., расположенным на 4-ом этаже здания, по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, рабочий поселок Линево, ул. Листвянская, дом 1, для целей сдачи в аренду.

Результаты проведенного анализа и расчетов, основанных на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом сделанных допущений, позволяют сделать вывод о том, что рыночная величина месячной арендной платы за объект недвижимого имущества без учета коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, связанных с его содержанием, по состоянию на дату оценки (13.12.2024г.) составляет:

Рыночная стоимость арендной платы, руб. / месяц с НДС	Рыночная стоимость арендной платы, руб. / месяц без НДС
55 234 (Пятьдесят пять тысяч двести тридцать четыре) рубля	46 027,85 (Сорок шесть тысяч двадцать семь) рублей 85 копеек
в том числе:	в том числе:
226 (Двести двадцать шесть) рублей / 1 кв.м.	188,33 (Сто восемьдесят восемь) рублей 33 копейки / 1 кв.м.

Оценщик ООО АНО «ЛАВР»



/Подзолкина А.О./

7. Приложения

Приложение 1 - Фотографии объекта оценки

Приложение 2 - Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Приложение 3 - Источники информации по объектам сравнения

Приложение 4 - Документы, предоставленные Заказчиком

Приложение 1. Фотографии объекта оценки



Приложение 2. Документы оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

 Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

20 июля 2011 **3360**
Дата включения в реестр № согласно реестру

Подзолкина Алёна Олеговна

паспорт 5007 348536 выдан ОУФМС России по Новосибирской обл. в г. Оби 16.07.2008, код подразделения 540-032, зарегистрирован: Новосибирская обл.. г. Обь, ул. Рабочая, д. 5, кв. 2

**является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

  **Ю.В. Усова**

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039783-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Подзолкиной Алёне Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «ФЦР» Москва, 2021 г. - 44, 12/16/572



13384779

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 569-1R/776/50045/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «28» ноября 2023 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 407018109013000000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

Подзолкина Алена Олеговна
Дата рождения 08.02.1988
ИНН: 544807880504
Паспорт серия 5007 номер 348536
Выдан Отделением УФМС России по Новосибирской области в городе Оби 16.07.2008

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd86a0at.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «21» декабря 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «20» декабря 2024 г. (Период страхования)

Страховая сумма

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.

Страховая премия

2 600,00 (Две тысячи шестьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «21» декабря 2023 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"

Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Инькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

01.12.2023	01.12.2023	0401060	
Поступ. в банк плат.	Списано со сч. плат.		
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 152		01.12.2023	обычный
		Дата	Вид платежа
Сумма прописью	Две тысячи шестьсот рублей 00 копеек		
ИНН 5407956582	КПП 540701001	Сумма	2600-00
ООО АНО ЛАВР		Сч. N	40702810807000007995
Платательщик		БИК	045004799
СИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" Г НОВОСИБИРСК		Сч. N	30101810300000000799
Банк плательщика		БИК	044525593
АО "АЛЬФА-БАНК" Г МОСКВА		Сч. N	30101810200000000593
Банк получателя		Сч. N	40701810201850000372
ИНН 7713056834	КПП 772501001	Вид оп.	01
АО АльфаСтрахование		Срок плат.	
Получатель		Наз. пл.	Очер. плат.
		Код	Рез. поле
Оплата страховой премии по договору страхования № 5691R/776/50045/23 от 28 ноября 2023г. НДС не облагается			
Назначение платежа			

Подписи	Отметки банка
М.П. _____	СИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" Г НОВОСИБИРСК БИК 045004799 ПРОВЕДЕНО 1 ДЕК. 2023 Г. 30101810300000000799

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-722-128364/24 от «12» августа 2024 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-722-128364/24 от «12» августа 2024 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:
ООО Агентство независимой оценки "ЛАВР"	630004 г.Новосибирск, пр-кт Димитрова, д.1, оф.314

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Оценочная деятельность	Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	СРОК СТРАХОВАНИЯ:	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:
с «22» августа 2024 г. по «21» августа 2025 г.	12 месяцев	«22» августа 2024 г.

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	5 000 000.00 рублей По одному страховому случаю	0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000.00 рублей	0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:	5 100 000.00 рублей
---	----------------------------

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

От Страховщика:
Начальник отдела страхования ответственности Филиала СПАО
"Ингосстрах" в Новосибирской области Дюженко Д.П., на
основании Доверенности №1182526-722/24 от 01.02.2024 г.

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Новосибирской области
630007 г.Новосибирск, пр-кт Красный, д.11, корп.2
Тел: 83832302530, эл. адрес: info@nsk.ingos.ru



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

Приложение 3. Источники информации по объектам сравнения

Нумерация согласно таблице №3.3.1

Объект №1 (аналог №1)


https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomescheniya...

Avito Поиск по объявлениям

Главная > > > > Сдам > Помещение свободного назначения

Сдам в аренду офисные помещения

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



350 Р
в месяц за м² ▾
История цены
350 Р в месяц за м². Без залога, без комиссии

8 958 750-62-01

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Емь съезде? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Avito с декабря 2015
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписать на продажу

Контактное лицо
Николь Татьяна

О помещении

Вход: с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 161 м² Тип аренды: прямая
Этаж: 1

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты


Сообщения

15:44
29.11.2024

https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomescheniya...

Расположение

Новосибирская обл., Сузунский р-н, рп. Сузун, ул. Ленина, 27. Смотреть карту



350 Р
в месяц за м² ▾
История цены
350 Р в месяц за м². Без залога, без комиссии

8 958 750-62-01

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Емь съезде? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Avito с декабря 2015
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписать на продажу

Контактное лицо
Николь Татьяна

Описание

Предлагаем в аренду нежилое помещение на 1 и 2 этажах без отрывного входа общей площадью 161 кв.м. Помещение могут быть использованы в качестве офиса. Состояние помещений удовлетворительное. В состав арендной платы включены отопление, водоснабжение, электроэнергия. Аренда от собственника. Здание расположено на первой линии. Высокий трафик. Аренда от собственника – ПАО «Ростелеком». Цена указана с учетом НДС 20%. Звоните! С радостью ответим на все Ваши вопросы.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 4338099092: 12 ноября в 21:16 / 488 просмотров (+1 ссылка)

Показать все

Сообщения

15:44
29.11.2024

https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomescheniya_4338099092?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA

Объект №2 (аналог №2)


https://www.avito.ru/cherepanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomesch...

Avito Поиск по объявлениям

Помещение для сдачи в аренду

Сдам в аренду офисные помещения

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



400 Р
в месяц за м²

История цены
400 Р в месяц за м², залог 174 400 Р, без комиссии

8 958 750-63-42

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сдают?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Avito с декабря 2015
Надёжный партнёр Проверить репутацию

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 436 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип аренды: протек

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение

Прогноз доходности объекта Возможные конкуренты

Сообщения


РУС 15:52 29.11.2024

https://www.avito.ru/cherepanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomesch...

Avito Поиск по объявлениям

Расположение

Новосибирская обл., Черепановский р-н, Черепаново, Пролетарская ул., 65А



Скрыть карту

Описание

Предлагаем в аренду нежилые помещения:
на 1 этаже без отдельного входа общей площадью 24,9 кв.м. требуется ремонт
на 2 этаже 29,1 кв.м.
на 3 этаже общей площадью 385,1 кв.м., требуется ремонт.
Помещения могут быть использованы в качестве офиса.
Состояние помещений удовлетворительное.
В ставку арендной платы включены отопление, водоснабжение, электроэнергия.
Аренда от собственника.
Здание расположено на первой линии.
Высокий трафик.
Получить подробную информацию об объекте, документы, фото или договориться о просмотре, озвучить свое предложение можете по номеру, указанному в объявлении, в будние дни с 8.00 до 17.00, в пт с 08.00 до 16.00, или оставить свои контакты, мы вам перезвоним.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

400 Р
в месяц за м²

История цены
400 Р в месяц за м², залог 174 400 Р, без комиссии

8 958 750-63-42

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сдают?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Avito с декабря 2015
Надёжный партнёр Проверить репутацию

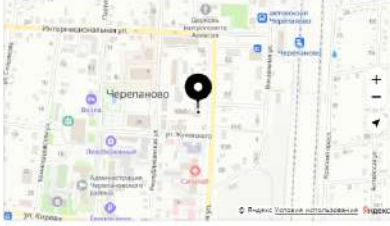
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

Сообщения

РУС 15:53 29.11.2024

https://www.avito.ru/cherepanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomesch...



400 Р
в месяц за м² ▾
История цены
400 Р в месяц за м², залог 124 000 Р,
без комиссии

8 958 750-63-42

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сайт? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Avito с декабря 2019
Надёжный партнёр Репутация проверена

Подписаться на новости

Контактное лицо
Татьяна

Описание

Предлагаем в аренду нежилые помещения:
на 1 этаже без отдельного входа общей площадью 24,9 кв.м. требуется ремонт;
на 2 этаже 291 кв.м.
на 3 этаже общей площадью 385 кв.м. требуется ремонт;
Помещения могут быть использованы в качестве офиса.
Состояние помещений удовлетворительное.
В ставку арендной платы включены отопление, водоснабжение, электроэнергия.
Аренда от собственника.
Здание расположено на первой линии.
Высокий трафик.
Получить подробную информацию об объекте, документы, фото или
договориться о просмотре, озвучить свое предложение можно по номеру,
указанному в объявлении, в будние дни с 9.00 до 17.00, в пт с 08.00 до
16.00, или оставьте свои контакты, мы вам перезвоним.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 4116199702 12 ноября в 16:03 603 просмотра (16 оценок) Показать все

Сообщения 15:53 29.11.2024

https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomescheniya_4338099092?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA

Объект №3 (аналог №3)


https://www.avito.ru/maslyanino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_719_kv.m_po...

Avito Все категории Поиск по объявлениям Настройки Мое объявление

Главная > > > > Сдам > Помещения свободного назначения

Сдам помещения 71,9 кв.м под офис

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



370 Р
в месяц за м² ▾
История цены
370 Р в месяц за м², залог 31 620 Р,
без комиссии

8 958 409-04-45

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сайт? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Avito с декабря 2019
Надёжный партнёр Репутация проверена

Подписаться на новости

Контактное лицо
Ксения

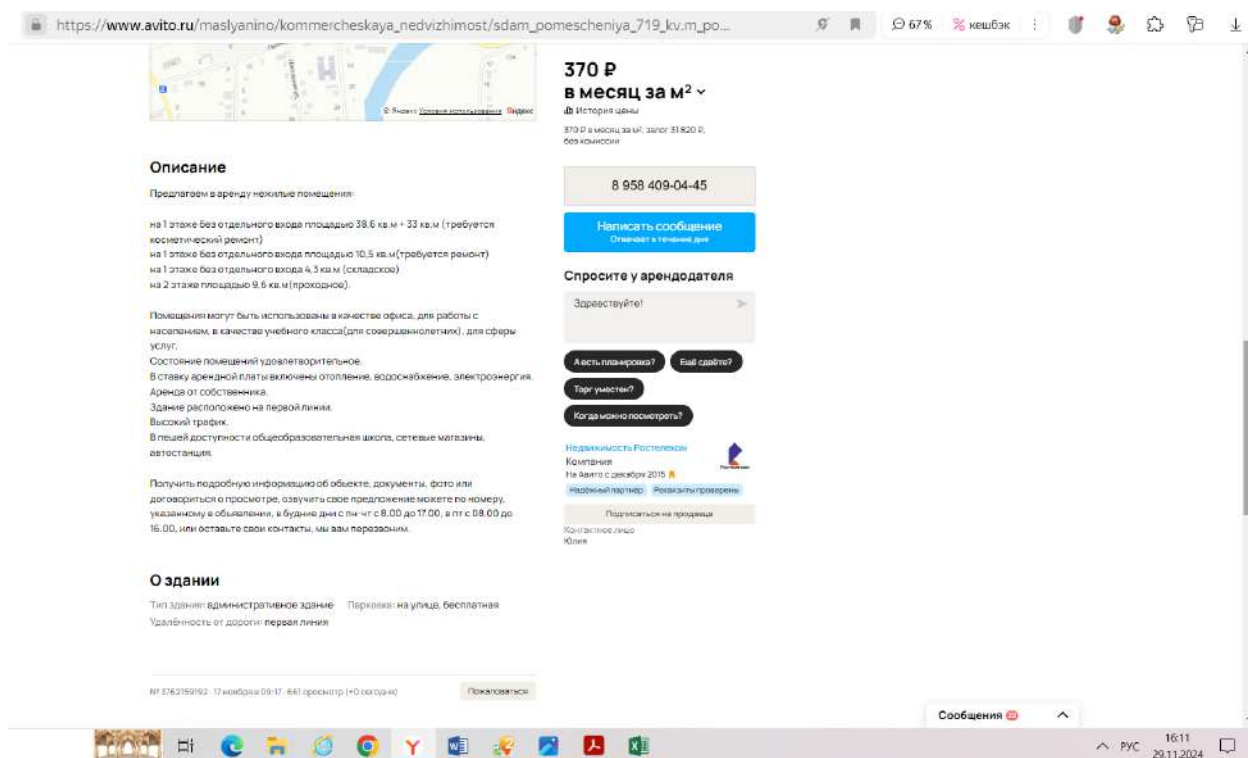
О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 86 м²
Аренда части возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 2 м

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Максимальный срок аренды: 6 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Сообщения 16:10 29.11.2024



https://www.avito.ru/maslyanino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_719_kv.m_pod_ofis_3762159192?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5Ijt0A7fQseF2QFAAAA

https://www.avito.ru/chulym/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_nazn...

Avito

Сдам помещение свободного назначения, 123 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

350 Р в месяц за м² ↓
История цены
350 Р в месяц за м², залог 42 000 Р, без комиссии

8 958 750-63-42

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте

А есть примерка? | Ей сдать? | Торгу уместно? | Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростислав
Компания
На Avito с декабря 2015
Надёжный партнёр | Реализовано проверено

Подписаться на продажи

Контактное лицо
Татьяна

О помещении

Вход: с улицы | Стеллажи: без отдалов
Общая площадь: 123 м² | Тип аренды: прямая
Этаж: 1

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение

Сообщения

РУС 16:53 29.11.2024

https://www.avito.ru/chulym/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_nazn...

Расположение

Новосибирская обл., Чулымский р-н, городское поселение Чулым, Чулым, Чулымская ул., 8

Скрыть карту

350 Р в месяц за м² ↓
История цены
350 Р в месяц за м², залог 42 000 Р, без комиссии

8 958 750-63-42

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте

А есть примерка? | Ей сдать? | Торгу уместно? | Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростислав
Компания
На Avito с декабря 2015
Надёжный партнёр | Реализовано проверено

Подписаться на продажи

Контактное лицо
Татьяна

Описание

Предоставляю в аренду нежилое помещение на 3 этаже здания в ставку арендной платы включены: отопление, водоснабжение, электроэнергия. Аренда от собственника. Здание расположено на первой линии. Высокий трафик. Есть возможность подключения городского телефона, высокоскоростного интернета. Получить подробную информацию об объекте, документы, фото или договориться о просмотре, озвучить свое предложение можете по номеру, указанному в объявлении, в будние дни с пн чт с 8.00 до 17.00, в пт с 08.00 до 16.00, или оставьте свои контакты, мы вам перезвоним.

О здании

Тип здания: административное здание | Парковка: нет

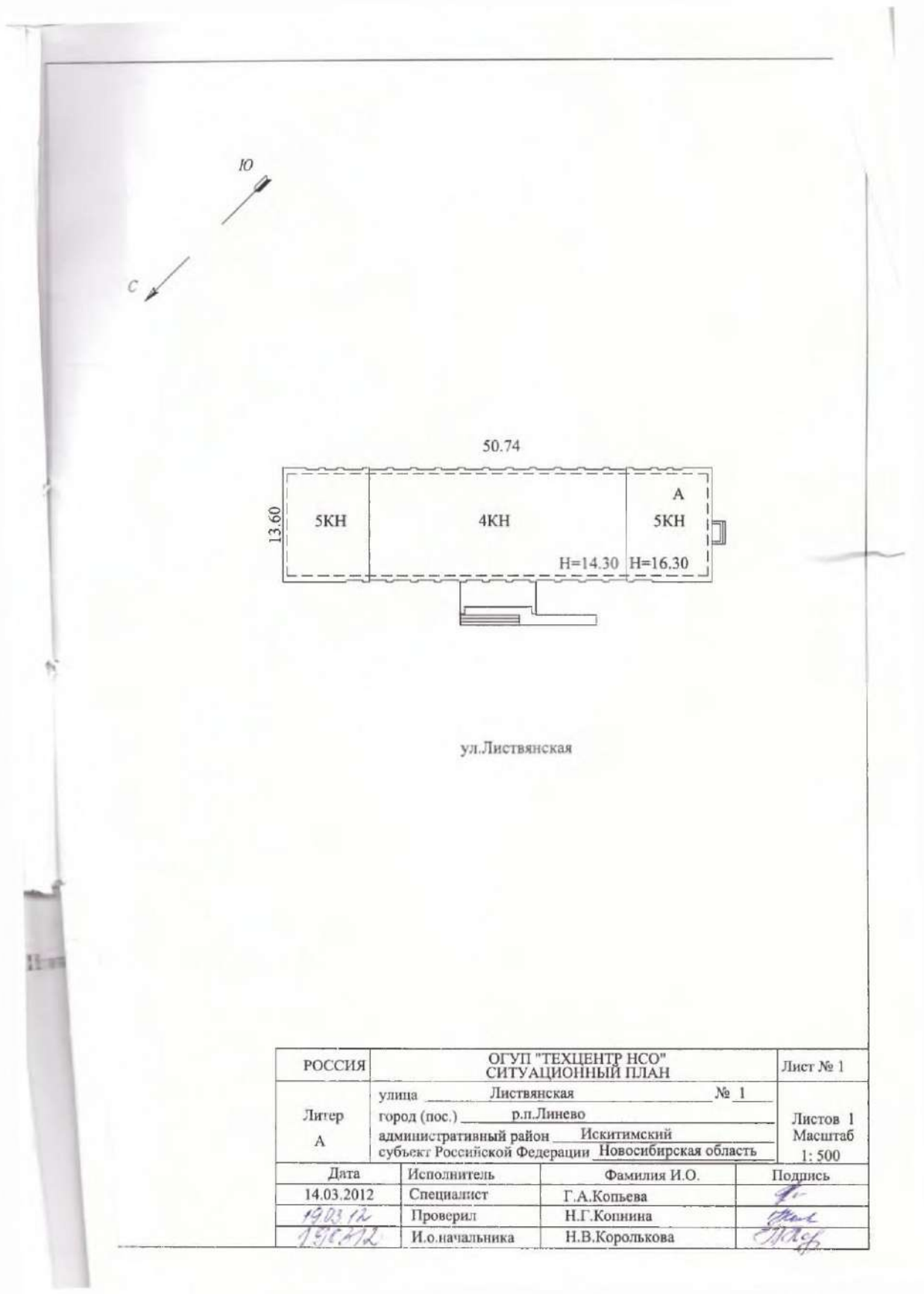
№ 2002688737 - 13 ноября в 20:11 - 1805 просмотров (10 лет назад) | Пожаловаться

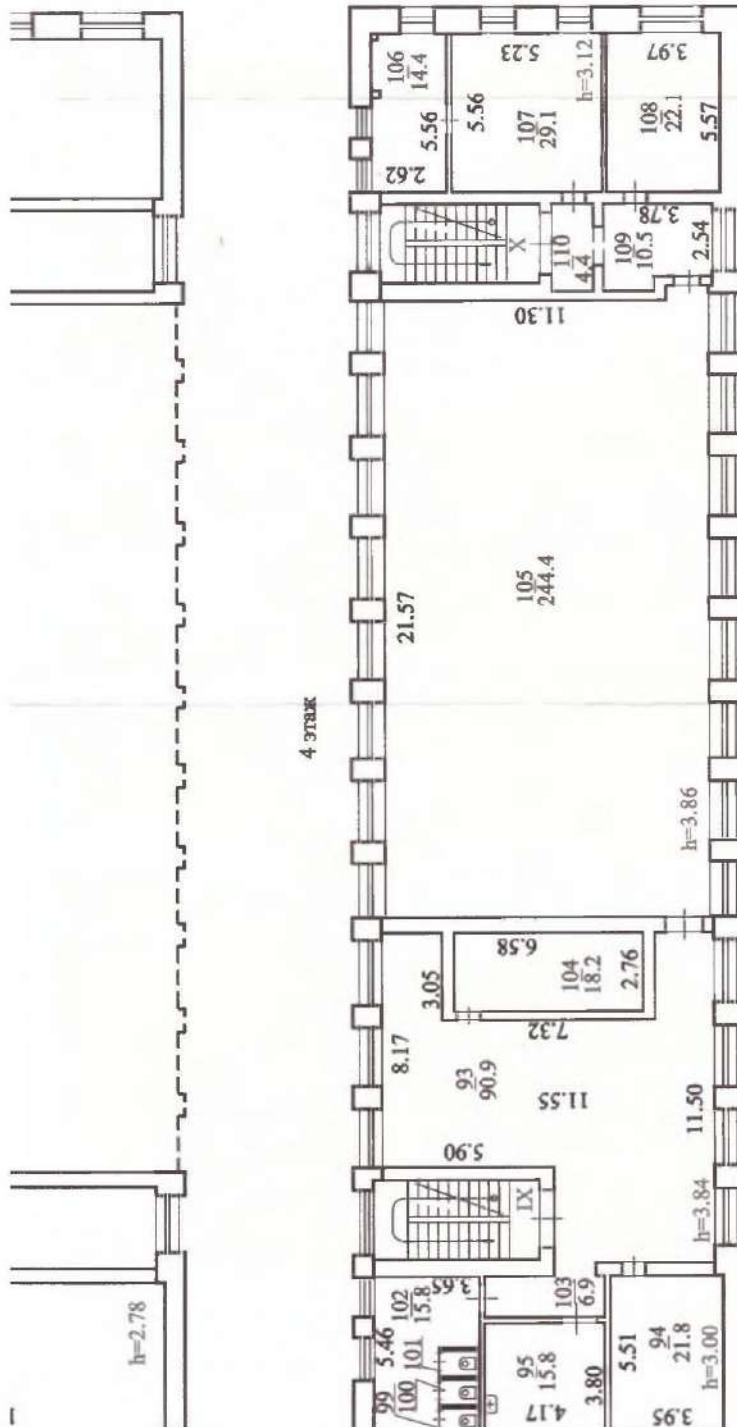
Сообщения

РУС 16:54 29.11.2024

https://www.avito.ru/chulym/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_2002888737?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком и собранные оценщиком в процессе оценки





РОССИЯ	ОГУП "ТЕХЦЕНТР НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			№ 1
Литер А	улица	Листовая		
	город (пос.)	р.п. Линево		
	административный район	Искитимский		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.		
14.03.2012	Специалист	Г.А. Копьева		
19.03.12	Проверил	Н.Г. Колпина		
19.03.12	И.п. начальника отдела	А.И. Копьева		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		87	коридор		16,4								
		88	кабинет		20,8	20,8							
		133	шкаф		0,5								
		134	шкаф		0,5								
		135	шкаф		0,5								
		136	шкаф		0,5								
		89	кабинет		19,7	19,7							
		90	кабинет		8,4	8,4							
		137	шкаф		0,4								
		138	шкаф		0,2								
		139	шкаф		0,7								
		91	кабинет		21,8	21,8							
		VII	лестничная клетка		15,5								
		VIII	лестничная клетка		15,6								
			Итого по 3 этажу:		524,4	365,9					524,4		
	4	93	швейный цех		90,9	90,9							3,84
		94	швейный цех		21,8	21,8							3,00
		95	подсобное		15,8								
		99	туалет		1,2								
		100	туалет		1,2								
		101	туалет		1,2								
		102	сан.узел		15,8								
		103	коридор		6,9								
		104	склад		18,2	18,2							3,84
		105	актовый зал		244,4	244,4							3,86
		106	кабинет		14,4	14,4							3,12
		107	кабинет		29,1	29,1							
		108	кабинет		22,1	22,1							
		109	коридор		10,5								
		110	коридор		4,4								
		IX	лестничная клетка		15,5								
		X	лестничная клетка		15,6								
			Итого по 4 этажу:		529	440,9					529		
	5	111	швейный цех		67	67							2,78
		XI	лестничная клетка		15,5								
			Итого по 5 этажу:		82,5	67					82,5		
			Итого по помещению с инвентарным номером 01/0014/00:1013/П:		2490,1	1763,2					2490,1		

Примечание: надписание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 25.12.2012 г.

Документы-основания:

см. приложение № 1

Субъект (субъекты) права:

РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК ЛИНЕВО ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ.

Вид права: собственность.

Объект права:

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 2490.1 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал: 1-13, 20-22, 24, 25, 29-31, 34. I, II; 1 этаж: 2, 3, 5, 9-11, 13-20, 22-27, 32-36, 119, 119-122, III, IV, XIII, XIV; 2 этаж: 38-65, V, VI; 3 этаж: 67-85, 87-91, 123-139, VII, VIII; 4 этаж: 93-95, 99-110, IX, X; 4 этаж: 111, XI. Этаж: подвал, 1, 2, 3, 4, 5.

Адрес (местоположение):

Россия, Новосибирская область, Искитимский район, рабочий поселок Линево, улица Линевская, дом I

Кадастровый (или условный) номер:

54-54-08/076/2012-337

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2012 г. сделана запись регистрации № 54-54-08/076/2012-337

Государственный регистратор:



/Литвинова Л. В./

54 АД 895277





Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.12.2024, поступившего на рассмотрение 13.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

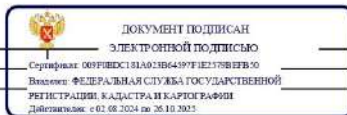
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер:	54:07:020110:94		
Номер кадастрового квартала:	54:07:020110		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 54-54-08/076/2012-337		
Местоположение:	Новосибирская область, р-н. Искитимский, рп. Линево, ул. Листьянская, д. 1		
Площадь:	2490,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 05, Этаж № 02, Этаж № 04, Этаж № 03, Подвал № Подвал, Этаж № 01		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	72410990,64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:07:020110:65		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Бобриков Вадим Юрьевич, дата завершения кадастровых работ: 01.06.2016		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер:	54:07:020110:94		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен.		
Получатель выписки:	Подолькина Алена Олеговна		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер:		54:07:020110:94	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК ЛИНЕВО ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54-54-08/076/2012-337 25.12.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	31.05.2023 04:00:16	
	номер государственной регистрации:	54:07:020110:94-54/176/2023-51	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.04.2023 по 25.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 5, выдан 26.04.2023, дата государственной регистрации: 31.05.2023, номер государственной регистрации: 54:07:020110:94-54/176/2023-52	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер:		54:07:020110:94	
4.2	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.05.2023 06:08:50	
	номер государственной регистрации:	54:07:020110:94-54/178/2023-47	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.04.2023 по 25.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 4, выдан 26.04.2023, дата государственной регистрации: 30.05.2023, номер государственной регистрации: 54:07:020110:94-54/178/2023-48	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
4.3	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.05.2023 04:07:08	
	номер государственной регистрации:	54:07:020110:94-54/163/2023-44	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.04.2023 по 19.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Электронные системы безопасности", ИНН: 5404243939	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер:		54:07:020110:94	
4.4	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 3, выдан 20.04.2023, дата государственной регистрации: 16.05.2023, номер государственной регистрации: 54:07:020110:94-54/163/2023-45	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.01.2022 06:44:20	
	номер государственной регистрации:	54:07:020110:94-54/173/2022-36	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2022 по 01.01.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Частное охранное предприятие "Вертикаль", ИНН: 5446004749	
4.5	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 3, выдан 01.01.2022, дата государственной регистрации: 28.01.2022, номер государственной регистрации: 54:07:020110:94-54/173/2022-37	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.11.2019 11:27:59	
	номер государственной регистрации:	54:07:020110:94-54/008/2019-26	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.10.2019 по 14.10.2020	
4.6	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 3, выдан 14.10.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.11.2019 11:19:48	
	номер государственной регистрации:	54:07:020110:94-54/008/2019-24	
4.6	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.10.2019 по 07.10.2022	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 3, выдан 14.10.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.11.2019 11:19:48	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC18A02B64597F1E2379B1F7B30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер:		54:07:020110:94	
4.5	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.11.2019 11:27:59	
	номер государственной регистрации:	54:07:020110:94-54/008/2019-26	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.10.2019 по 14.10.2020	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 3, выдан 14.10.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
4.6	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.11.2019 11:19:48	
	номер государственной регистрации:	54:07:020110:94-54/008/2019-24	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.10.2019 по 07.10.2022	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 3, выдан 14.10.2019	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC18A02B64597F1E2379B1F7B30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ1-001/2024-303214604	
Кадастровый номер:	54:07:020110:94
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 2, выдан 07.10.2019
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	28.03.2022 11:22:51
номер государственной регистрации:	54:07:020110:94-54/177/2022-40
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2022 по 01.01.2025
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества (с приложением), № 4, выдан 01.01.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ1-001/2024-303214604	
Кадастровый номер:	54:07:020110:94
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: ; ;



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): 04	
4 ЭТАЖ			

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): Подвал	

ПОДВАЛ

Масштаб 1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): 01	

1 ЭТАЖ

Масштаб 1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110-94		Номер этажа (этажей): Подвал	

ПОДВАЛ

Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F90E5C181A02B64597F1E2378B9F830
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110-94		Номер этажа (этажей): Подвал	

ПОДВАЛ

Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F90E5C181A02B64597F1E2378B9F830
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): Подвал	

ПОДВАЛ

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F1BDC181A03B64397F1E2170BFFB30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): 4	

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F1BDC181A03B64397F1E2170BFFB30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): 05	
5 ЭТАЖ			
Масштаб 1			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F000C181A02064597F1E2370B1F7B30
 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): 02	
2 ЭТАЖ			
Масштаб 1			



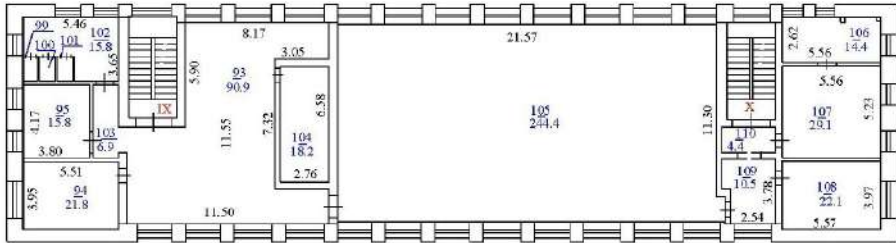
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

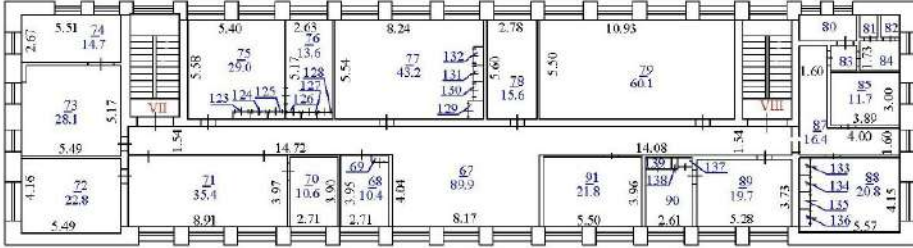
Сертификат: 009F000C181A02064597F1E2370B1F7B30
 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): 04	
4 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F00BC181A031B64197F1E2170B1F7B30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): 03	
3 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F00BC181A031B64197F1E2170B1F7B30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): Подвал	

ПОДВАЛ

Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F00B0C181A02B64597F1E2379B8FB30
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): 01	

1 ЭТАЖ

Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F00B0C181A02B64597F1E2379B8FB30
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): 04	
4 ЭТАЖ			

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): Подвал	

ПОДВАЛ

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F9B8C181A02B64597F1E2379B8F850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): 01	

1 ЭТАЖ

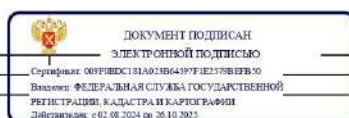
Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F9B8C181A02B64597F1E2379B8F850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): Подвал	

ПОДВАЛ

Масштаб 1




Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 20 раздела 8	Всего листов раздела 8: 22	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 31
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер: 54:07:020110:94		Номер этажа (этажей): Подвал	

ПОДВАЛ

Масштаб 1



полное наименование должности	 <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00079832131A023B64597F1E23787B50</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</p> <p>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p> </div>		инициалы, фамилия

полное наименование должности		 <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000F8EDC11A082B64597E2158FEF5A0</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 01.08.2024 по 26.10.2025</p> </div>		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9		Всего листов раздела 9: 1	
		Всего разделов: 4	
		Всего листов выписки: 31	
13.12.2024г. № КУВИ-001/2024-303214604			
Кадастровый номер:		54:07:020110:94	
Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	154.8	Помещение расположено на 4 этаже	данные отсутствуют
2	67	Помещение расположено на 5 этаже	данные отсутствуют
3	8.8	Помещение расположено в подвале	данные отсутствуют
4	42.2	1 этаж	данные отсутствуют
5	9.3	подвал	данные отсутствуют
6	13.9	подвал	данные отсутствуют
7	92	подвал	данные отсутствуют
8		нежилое помещение площадью 244,4 кв.м., № на поэтажном плане-105, 4 этаж	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00F7F6D5C181A051B664397F1E2170BFFB30	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действительна: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	