



a2

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ „А2”
630049, Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. ГАЛУЩАКА, 2А, ОФИС 26
ОГРН 1115476003543
ИНН 5407460748, КПП 540201001
ТЕЛЕФОН: (383) 214-20-96, +7 (913) 912-20-96
САЙТ: [HTTP://WWW.LEBEEFF.RU](http://www.lebeeff.ru)

AUDACIBUS ANNUE COEPTIS

ЭКСПЕРТНАЯ ГРУППА ЛЕБЕДЕВ И ПАРТНЕРЫ

FORTES FORTUNA ADIUVAT

ОТЧЕТ № 030-25-2

об оценке объекта оценки

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ Кладовая, назначение: нежилое, площадь: 4 кв.м., этаж: подземный этаж №-1 этаж, кадастровый номер: 54:35:021340:565

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Фабричная, дом 65, кладовая №2.1

ДАТА ОЦЕНКИ 28 октября 2025 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 12 ноября 2025 г.

ЗАКАЗЧИК Архипова Алла Борисовна,
630083, Новосибирская область, г.
Новосибирск, ул. Владимира Заровного, д.
24, кв. 206

НОВОСИБИРСК, 2025

Исх. № 030-25-2
от 12 ноября 2025г.

Финансовому управляющему
Архиповой Аллы Борисовны
В.И. Филонову

Сопроводительное письмо

Уважаемый Вадим Иванович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке имущества №025 от 22 октября 2025 г., оценочная компания ООО «А2» произвела оценку объекта недвижимости – кладовой, назначение: нежилое, площадь: 4 кв.м., этаж: подземный этаж №-1 этаж, кадастровый номер: 54:35:021340:565.

Адрес объекта оценки: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Фабричная, дом 65, кладовая №2.1.

Оценка объекта была проведена по состоянию на **28 октября 2025г.**

Развернутая характеристика объекта недвижимости представлена в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

429 000 (Четыреста двадцать девять тысяч) рублей

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных нами, исходя из нашего опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе технической, бухгалтерской и иной документации. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федерального стандарта оценки ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, Федеральных стандартов оценки ФСО I—VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022.

Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении Отчета, хранятся в архиве компании. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Директор ООО «А2»



В.В. Лебедев

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	8
1.3.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	13
1.4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	14
1.5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	15
1.5.1.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	15
1.5.2.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	16
1.5.3.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
1.6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	16
1.6.1.	ДОПУЩЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
1.6.2.	ДОПУЩЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
1.6.3.	ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	17
1.6.4.	ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	17
1.6.5.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	18
1.6.6.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	18
1.7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	18
1.8.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ	19
1.9.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	20
1.9.1.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	20
1.9.2.	ИНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	21
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
2.1.	ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
2.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
2.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ	24
2.3.1.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ	24
2.3.2.	СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
2.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
2.5.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	27
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	28
3.1.	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ	28
3.2.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2025 Г.....	29
3.3.	СВЕДЕНИЯ О Г. НОВОСИБИРСКЕ	32
3.4.	ХАРАКТЕРИСТИКА ЖЕЛЕЗНООРОЖНОГО РАЙОНА	36
3.5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
3.5.1.	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО.....	38
3.5.2.	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	38
3.5.3.	ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 3.5.....	38
3.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	38
3.7.	АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	38
3.8.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ (ИЛИ СДЕЛОК) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	39
3.8.2.	ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 3.8.....	40
3.9.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	41

3.10.	АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	42
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	43
4.1.	ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	43
4.1.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	43
4.1.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	44
4.1.3.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
4.2.	ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА — МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	44
4.2.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	44
4.2.2.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	45
4.2.3.	ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	45
4.2.4.	ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	45
4.2.5.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ	46
4.2.7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ	49
4.3.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	50
5.	ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ	51
6.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	52
7.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ	53
8.	ПРИЛОЖЕНИЯ	54
8.1.	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ, ВЫПОЛНИВШИХ ОТЧЕТ	54
8.2.	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ	57
8.3.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	73
8.4.	ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ	78
8.5.	ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	78

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки:

Договор №025 от 22 октября 2025 г. заключен между ООО «А2» и Архиповой Аллой Борисовной.

Таблица 1.1. Информация, идентифицирующая объект оценки

Параметр	Значение параметра	Подтверждающий документ
Объект оценки	Кладовая, назначение: нежилое, площадь: 4 кв.м., этаж: подземный этаж №-1 этаж, кадастровый номер: 54:35:021340:565	- Выписка из ЕГРН от 24.03.2022г. на помещение с кадастровым номером 54:35:021340:565 / https://dom.mingkh.ru/novosibirskaya-oblast/novosibirsk/1203767
Площадь объекта оценки	4 кв.м.	
Этаж расположения	Подземный №-1	
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2021г.	
Кадастровый номер объекта недвижимости	54:35:021340:565	
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Фабричная, дом 65, кладовая №2.1	
Правообладатели оцениваемого имущества	Собственность: Архипова Алла Борисовна	
Первоначальная стоимость	-	
Остаточная стоимость	-	
Текущее использование объекта оценки	В настоящее время объект оценки используется по назначению, в качестве кладовой.	
Наиболее эффективное использование объекта оценки	В качестве кладовой.	
Ограничения, обременения	Не зарегистрированы.	

Таблица 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход к оценке	Результат, полученный при применении подхода к оценке	Вес подхода к оценке
Кладовая, назначение: нежилое, площадь: 4 кв.м., этаж: подземный этаж №-1 этаж, кадастровый номер: 54:35:021340:565		
Затратный	Обоснованно не применялся	-
Сравнительный	429 000	100,0%
Доходный	Обоснованно не применялся	-
Средневзвешенная стоимость	429 000	

Таблица 1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки:

Параметр	Значение параметра	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
	Кладовая, назначение: нежилое, площадь: 4 кв.м., этаж: подземный этаж №-1 этаж, кадастровый номер: 54:35:021340:565	429 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Задаaniem на оценку; Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; 	

Параметр	Значение параметра
	<ul style="list-style-type: none"> Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено в рублях в виде единой величины и может быть представлено в округленной форме по правилам округления. Итоговое значение стоимости указывается без приведения возможных границ интервала, в котором находится итоговый результат оценки стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1.2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.4. Объект оценки, включая права на объект оценки

Параметр	Значение параметра	
Объект оценки		
Объект оценки	Кладовая, назначение: нежилое, площадь: 4 кв.м., этаж: подземный этаж №-1 этаж, кадастровый номер: 54:35:021340:565	
Площадь объекта оценки	Общая площадь — 4 кв.м.	
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество	
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Фабричная, дом 65, кладовая №2.1	
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2021г.	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки не имеет составных частей.	
Документы и материалы, предоставленные заказчиком оценки		
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	<ol style="list-style-type: none"> Выписка из ЕГРН от 24.03.2022г. на помещение с кадастровым номером 54:35:021340:565; Договор участия в долевом строительстве №1.8-1К от 09.11.2021 г.; Акт приема-передачи от 15.02.2022 г.; План объекта. Составлен 19.09.2021 г. ООО "БТИ ПРО". 	
Имущественные права на объект оценки на дату оценки		
Имущественные права на объект оценки на дату оценки	Вид права	Субъект права
	Собственность	Архипова Алла Борисовна
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Вид права	Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки
	Право собственности	Не зарегистрированы.
Иные права на объект оценки	Вид права	Субъект права
	—	—

Таблица 1.5. Цель оценки и вид определяемой стоимости

Параметр	Значение параметра
Цель оценки	Для продажи в рамках конкурсного производства, в предпосылке о продолжении текущего использования объекта оценки.
Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми	Необходимость проведения оценки возникла в связи с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ (Статья 130. Оценка имущества

Параметр	Значение параметра
возникла необходимость проведения оценки	должника).
Вид определяемой стоимости	<u>Рыночная стоимость</u> (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ).
Оценка проводится в соответствии с	<p>1) Федеральным законом от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ;</p> <p>2) Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Структура ФСО и основные понятия (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) <p>3) Федеральным стандартом оценки ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611;</p> <p>4) Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022, утвержденными Советом РОО 24.11.2022 г, протокол № 31-С</p>

Таблица 1.6. Предпосылки стоимости (п. 3 ФСО II)

Предпосылки оценки	рыночные	
Предполагается сделка с объектом оценки	да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним	—	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами	—	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)	да	
Дата оценки	28 октября 2025 г.	
Предполагаемое использование объекта	наиболее эффективное использование	да
	текущее использование	да
	ликвидация	—
	иное конкретное использование	—
Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях	—
	сделка в условиях вынужденной продажи	да (конкурсное производство)

Таблица 1.7. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, иные сведения, содержащиеся в задании на оценку

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Настоящая оценка действительна лишь для установления начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.</p> <p>Результаты оценки и Отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях, а также воспроизводиться и распространяться в любой форме без согласия между Заказчиком и Исполнителем.</p> <p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Ни Исполнитель, ни оценщик, не принимают на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г.; статьёй 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ; п. 26 Федерального стандарта оценки №1, оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать</p>
---	--

	<p>самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя настоящий отчет лишь как консультационную услугу.</p> <p>В связи с этим, ни Исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Право оцениваемой собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Объекты оценки свободны от каких-либо дополнительных ограничений, кроме указанных в правоустанавливающих документах. ▪ Земельных споров по поводу площади и границ земельного участка нет, и не предвидится, оценщик предполагает, что права смежного землепользования не нарушаются. При проведении оценки, оценщик рассматривает права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивает иные аспекты этой проблемы. ▪ Оценщик не имеет никакой информации о каком-либо исследовании или отчете, указывающем на присутствие загрязнений или опасных материалов. ▪ Оценщик не выполнял никакого исследования о прошлом или будущем использовании оцениваемого земельного участка или окружающих земель для установления факта загрязнения оцениваемых объектов или окружающих участков. ▪ Оценщик не учитывает присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. При проведении оценки, оценщик исходит из того, что на территории объекта оценки нет вредоносных почв, ограничивающих его наилучшее и наиболее эффективное использование. ▪ Оценщик не принимает на себя ответственность ни в случае обнаружения каких-либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объектов, которое может вызвать загрязнение, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться. ▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. ▪ При проведении оценки предполагается, что объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные установленные нормы. ▪ Оценка проводится на основании допущения, что наилучшим использованием земельного участка является его разрешенное использование. ▪ Оценщик вправе использовать цены предложения рынка недвижимости Новосибирской области. ▪ При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. ▪ При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. ▪ Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. ▪ Осмотр объекта оценки не проводился ввиду отсутствия доступа к объекту.

<p>Ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Все расчеты выполняются Оценщиком в табличном процессоре Excell: рассчитанные величины отображаются в отчете с округлением, в то время как в Excell в расчетах используются значения без округления. ▪ Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете об оценке относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. ▪ Мнение оценщика относительно стоимости 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 оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к оценщику. ▪ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов; ▪ Ни исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность, если после составления отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объектов оценки. Оценщик исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственности: <ul style="list-style-type: none"> а) за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения; б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки; в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объектов оценки (если таковая имела место) ▪ Работа оценщика является консультационной услугой, Отчет об оценке содержит личное профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. ▪ От Оценщика не требуется дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения. ▪ Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Оценщик, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
<p>Специальные допущения и ограничивающие условия</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ нет
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев,</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Отчет подлежит публикации в ЕФРСБ в соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ. ▪ В остальных случаях, ни весь Отчет в целом, ни любая его часть, ни

<p>установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.</p>	<p>любые ссылки на него не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения оценщиком формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в Отчете, является конфиденциальной и может быть использована только Вами и вашими профессиональными консультантами для единственной цели, заявленной в договоре об оценке (см. цели и задачи оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность, если этот отчет будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Любая копия данного отчета является недействительной, если она не заверена юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.
--	---

Таблица 1.8. Прочие положения

<p>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</p>	<p>отсутствует</p>
<p>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;</p>	<p>Предоставление Заказчиком сведений и копий документов, согласованных Сторонами, не может быть позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты заключения Договора на оценку. В случае увеличения сроков передачи сведений и копий документов по вине Заказчика срок проведения оценки, увеличивается пропорционально просрочке Заказчика. Документы для оценки передаются по Акту приёма-передачи. Предоставленная заказчиком оценки информация соответствует известным фактам и подтверждается путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.</p>
<p>Форма представления итоговой стоимости</p>	<p>Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено в рублях в виде единой величины и может быть представлено в округленной форме по правилам округления. Отчет об оценке объекта оценки должен быть выполнен без приведения возможных границ интервала, в котором находится итоговый результат оценки стоимости недвижимости.</p>
<p>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</p>	<p>Не требуется в данном случае</p>
<p>Форма составления отчета об оценке</p>	<p>На бумажном носителе</p>
<p>Количество экземпляров отчета, требующихся Заказчику</p>	<p>2</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</p>	<p>Арбитражный суд Новосибирской области; Кредиторы должника</p>
<p>Заключительные положения</p>	<p>Любые дополнения, изменения и приложения к настоящему «Заданию на оценку» действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон</p>

1.3. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица 1.8. Основные этапы процесса оценки

Содержание и объем работ, необходимых при проведении оценки	Отметка о выполнении
<p>1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки.</p> <p>На этом этапе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • производится передача Заказчиком необходимых документов для проведения оценки; • идентифицируются, и подробно описываются оцениваемые объект; • устанавливается цель оценки; • устанавливается вид определяемой стоимости, подлежащей определению в ходе оценки; • устанавливается дата оценки; • устанавливаются источники и способы сбора информации; • определяется оценочная методология, соответствующая цели оценки и выбранному виду стоимости. 	Выполнено
<p>2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки</p> <p>2.1. Осмотр Объекта оценки. В процессе осмотра:</p> <ul style="list-style-type: none"> • устанавливаются количественные и качественные характеристики объекта, • выявляется их фактическое техническое состояние, • проводится сбор прочей информации об Объекте оценки. <p>2.2. Сбор и анализ общеэкономических данных. Исследуются социальные, экономические, политические, экологические и другие специфические факторы, которые способны влиять на стоимость.</p> <p>2.3. Сбор и анализ данных, специфических для оцениваемого имущества. Сюда входят данные о затратах и амортизации, история нахождения в собственности и использования, о поставщиках аналогичного товара и другая информация, которая признана значительной и которая обычно принимается в расчет соответствующими покупателями и продавцами в их переговорах и сделках. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками, эксплуатировавшими данное имущество.</p> <p>2.4. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относятся Объект оценки. Сбор и анализ данных о спросе и предложении, характеризующих наиболее вероятный рынок для данного имущества.</p> <p>2.5. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ). Вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования объекта оценки.</p>	Выполнено
<p>3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.</p> <p>3.1. 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.</p> <p>3.2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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.</p> <p>3.3. Осуществление расчетов.</p>	Выполнено
<p>4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки. На этапе согласования проводятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> • итоговая проверка данных, на которых основывается оценка; • проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки; 	Выполнено

Содержание и объем работ, необходимых при проведении оценки	Отметка о выполнении
<ul style="list-style-type: none"> • проверка правильности всех математических расчетов; • окончательное заключение об оценочной стоимости объекта. <p>В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, влияющих на результаты оценки. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.</p>	
5. Составление отчета об оценке объекта оценки. Отчет об оценке — итоговый 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 собственноручно подписывается оценщиком и заверяется печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.	Выполнено

* Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Таблица 1.9. Анализ представленной заказчиком информации

Этапы анализа	Содержание этапов анализа	Отметка о выполнении
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на них (в правоудостоверяющих, <u>правоустанавливающих документах</u>)	Проведено
Сопоставление данных об объектах оценки	Установление конструктивных особенностей объекта оценки, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав объекта оценки (<u>технический паспорт</u> , выписка из технического паспорта, <u>этажный план</u> , <u>экспликация</u> , справка о физическом состоянии здания/сооружения, <u>кадастровый паспорт</u>).	Проведено
Установление данных об обременениях на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений объекта оценки, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе объекта оценки имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 1.10. Сведения о заказчике оценки

ФИО	Архипова Алла Борисовна
Реквизиты Заказчика	15.02.1986, СНИЛС 138-504-335 54, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 50 17, номер: 715516, выдан: Отделом УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе г. Новосибирска 28.08.2017

Место нахождения Заказчика	630083, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Владимира Заровного, д. 24, кв. 206
Лицо, уполномоченное действовать от имени Заказчика (Должность, Фамилия, Имя, Отчество)	Финансовый управляющий Филонов Вадим Иванович, действующий на основании решения Арбитражного суда Новосибирской области А45-19507/2025 от 22.07.2025 г.

1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

1.5.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Таблица 1.11. Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий отчет об оценке

Показатель	Значение
Ф.И.О. оценщика	Лебедев Валерий Викторович
Место нахождения оценщика	г. Новосибирск, ул. Галушцака, 2А, офис 26
Почтовый адрес	630132, г. Новосибирск, а/я 37
Номер контактного телефона	+7 (383) 214-20-96
Адрес электронной почты	2142096@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), ОГРН 1207700240813, г. Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2а. Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации: 00166. Дата включения в реестр: 09.07.2007 г.
Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности)	<ul style="list-style-type: none"> • 1996 год — Академия оценки Российского общества оценщиков, г. Москва. Базовый курс №100 «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Сертификат №3444 от 02 ноября 1996 г.; • 2000 год — Сибирская Государственная геодезическая академия, г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка на базе высшего образования. Специализация: «Оценка стоимости недвижимости». Диплом ПП №366044 от 27 июля 2000 г.; • 2002 год — Алтайский государственный технический университет им. Ползунова. Профессиональная переподготовка на базе высшего образования. Специальность: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом ПП № 378332 от 01 февраля 2002 г., рег. № 130
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик — СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование». Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-000166 от 02.12.2024 г. Страховая сумма 300 000 рублей. Период страхования с 01.01.2025 г. по 30.06.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	28 лет (с 11 ноября 1996 года)
Квалификация	Оценщик 1 категории. <ul style="list-style-type: none"> • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 13.06.2024 г. № 038696-1. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» от 11.09.2024 г. № 043986-2. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» от 13.06.2024 г. № 038894-3
Степень участия в составлении данного отчета об оценке	Составил весь отчет
Сведения о независимости оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены

1.5.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 1.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Показатель	Значение
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «А2»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1115476003543 ИНН 5407460748, КПП 540201001
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридический адрес: 630049, г. Новосибирск, ул. Галуцака, дом 11, кв. 6; Место нахождения офиса: 630049, г. Новосибирск, ул. Галуцака, 2А, офис 26
Сведения о страховании дополнительной ответственности юридического лица	СООАО «Военно-страховая компания», Новосибирский филиал. Договор страхования № 24210В400U011 от 13.12.2024 г., Страховой полис № 24210В400U011 от 13.12.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 рублей. Период страхования с 13.12.2024 г. по 12.12.2025 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщика	Настоящим ООО «А2» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

1.6.1. ДОПУЩЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Право оцениваемой собственности считается достоверным. Объект оценки считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Объект оценки свободны от каких-либо дополнительных ограничений, кроме указанных в правоустанавливающих документах. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.

- В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка объекта проводится 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.
- При проведении оценки предполагалось, что объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы.
- Оценщик использовал цены предложения рынка недвижимости г. Новосибирска.
- При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объекта-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода.
- При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектами оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода.
- Документов, подтверждающих наличие обременений по объектам оценки, Заказчиком не предоставлено. Оценка проведена исходя из того допущения, что обременений нет.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Дополнительная, не указанная в объявлениях о продаже объекта-аналогов информация, получена у представителей продавцов по телефону.
- Осмотр объекта оценки не проводился ввиду отсутствия доступа к объекту.

1.6.2. ДОПУЩЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Отсутствуют.

1.6.3. ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Оценщик не имеет никакой информации о каком-либо исследовании или отчете, указывающем на присутствие загрязнений или опасных материалов. Оценщик не выполнял никакого исследования о прошлом или будущем использовании оцениваемых объекта для установления факта загрязнения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

1.6.4. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Ни весь Отчет в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения оценщиком формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в Отчете, является конфиденциальной и может быть использована только Вами и вашими профессиональными консультантами для единственной цели, заявленной в договоре об оценке (см. цели и задачи оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность, если этот отчет будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.
- Любая копия данного отчета является недействительной, если она не заверена юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.
- Мнение оценщика относительно стоимости 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 оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к оценщику.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- Оценщик не производил обмеров объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
- Ни исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность, если после составления отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщик исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, и документации по объектам оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственности:
 - а) за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения;

- б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объектам оценки;
 - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место)
- Работа оценщика является консультационной услугой, Отчет об оценке содержит личное профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
 - Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки может быть использована для принятия управленческого решения, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
 - От Оценщика не требуется дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
 - Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Оценщик, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
 - В Отчете не использовались иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.

1.6.5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Отсутствуют.

1.6.6. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI, в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

- Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2007 с настройкой «задать точность как на экране»
- Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.
- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объектах оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
- В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI, в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Таблица 1.13. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
Федеральный стандарт оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611	Обязателен к применению при осуществлении оценочной

Наименование	Обоснование применения
	деятельности
Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: - Структура ФСО и основные понятия (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)	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности с 07.11.2022 г.
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022, утвержденные Советом РОО 24.11.2022 г, протокол № 31-С	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом Русского общества оценщиков (РОО)

1.8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

В процессе оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки».

Данная информация должна удовлетворять требованиям *достаточности* и *достоверности*.

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

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В процессе оценки объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения документов, предоставленных Заказчиком оценки, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоподтверждающих документы.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации Заказчика, действующих нормативных документов, рыночной информации, полученной из открытых источников, информации аналитических агентств и агентств недвижимости, опубликованной в периодической печати.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (п.2 ФСО-VI):

- принципа существенности — в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- принципа обоснованности — существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- принципа достаточности — отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

1.9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

1.9.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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.

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.

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

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.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки;
- 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объекта на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

1.9.2. ИНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Кладовка в многоквартирном доме — это помещение, предназначенное для хранения различных предметов. Они располагаются на каждом этаже и в каждом подъезде многоквартирного дома. Либо обустраивается часть поэтажного коридора справа или слева от лифта (ставится стенка и дверь), либо кладовки изначально проектируются и выделяются застройщиками. Кладовые могут относиться к общедомовому имуществу или значиться отдельными помещениями. Во втором случае на них можно оформить собственность и даже приобрести их в ипотеку.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

(С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

2.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки не проводился ввиду отсутствия доступа к объекту.

2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Значение показателя
Границы местоположения	Объект оценки расположен в Железнодорожном районе г. Новосибирска на ул. Фабричной в жилом многоэтажном доме жилого комплекса Чернышевский.
Транспортная доступность	Хорошая. До объекта оценки можно добраться автомобильным транспортом по улице Владимировской. Также до объекта оценки можно добраться общественным транспортом. Ближайшая остановка общественного транспорта «Чернышевский спуск» расположена на расстоянии около 200 метров от объекта оценки. Ближайшая станция метрополитена «Площадь Ленина» расположена на расстоянии около 2 км от объекта оценки.
Интенсивность движения транспорта	Высокая.
Благоустройство территории	Окружающая территория благоустроена.
Наличие инженерной инфраструктуры	Окружающая территория обеспечена инженерными коммуникациями.
Основной тип застройки	Характер застройки в районе окружения — жилая и административная застройка.
Плотность (полнота) застройки	Плотность застройки высокая.
Преобладающая этажность застройки	2-30 этажные административные здания и многоквартирные жилые дома.
Деловая активность района, в котором расположены объект оценки	Высокая.
Экологическое состояние	В районе расположения объекта оценки экологическое состояние неудовлетворительное.
Социальная инфраструктура	Прилегающая к объектам оценки территория характеризуется развитой социальной инфраструктурой.
Наличие расположенных рядом объекта, снижающих либо повышающих привлекательность объекта оценки в целом	Не выявлено.
ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ 2.2:	
Положительные характеристики местоположения	<ul style="list-style-type: none">▪ хорошая транспортная доступность;▪ высокий автомобильный и пешеходный трафик.▪ высокая деловая активность
Отрицательные характеристики местоположения	<ul style="list-style-type: none">▪ не выявлено.

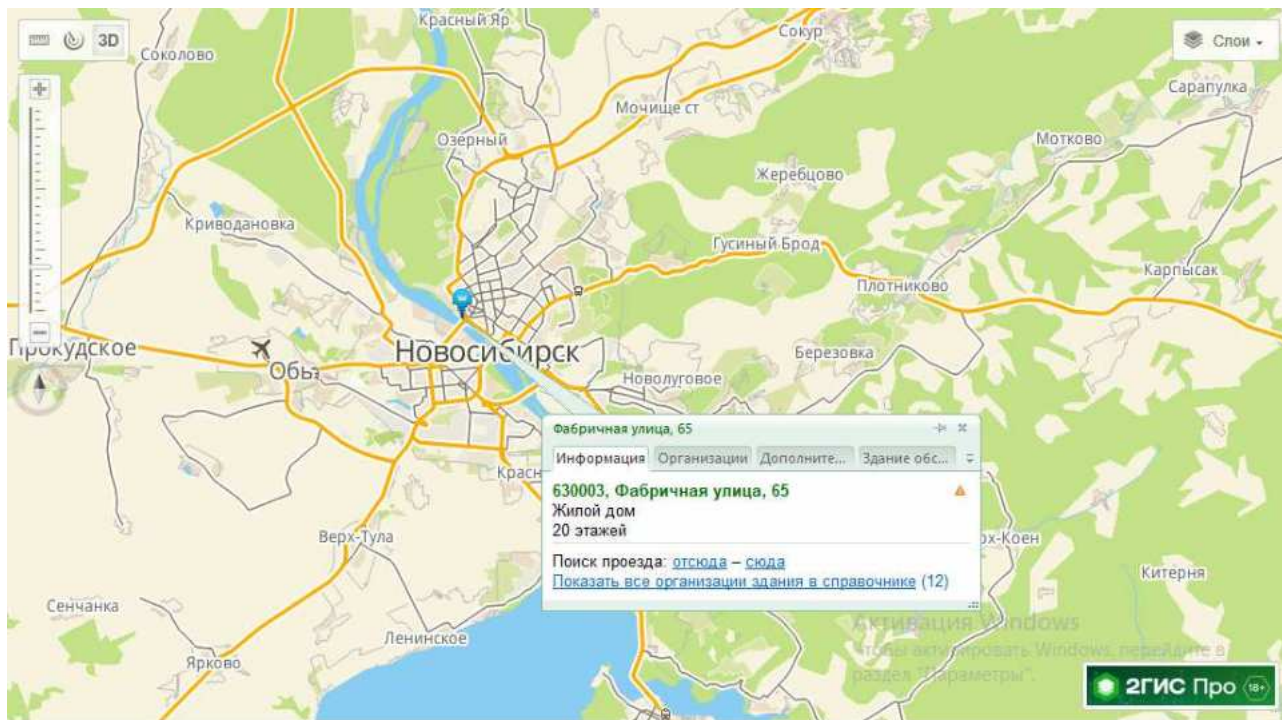


рис. 2.2-1. Схематическое расположение объекта оценки в пределах г.Новосибирска

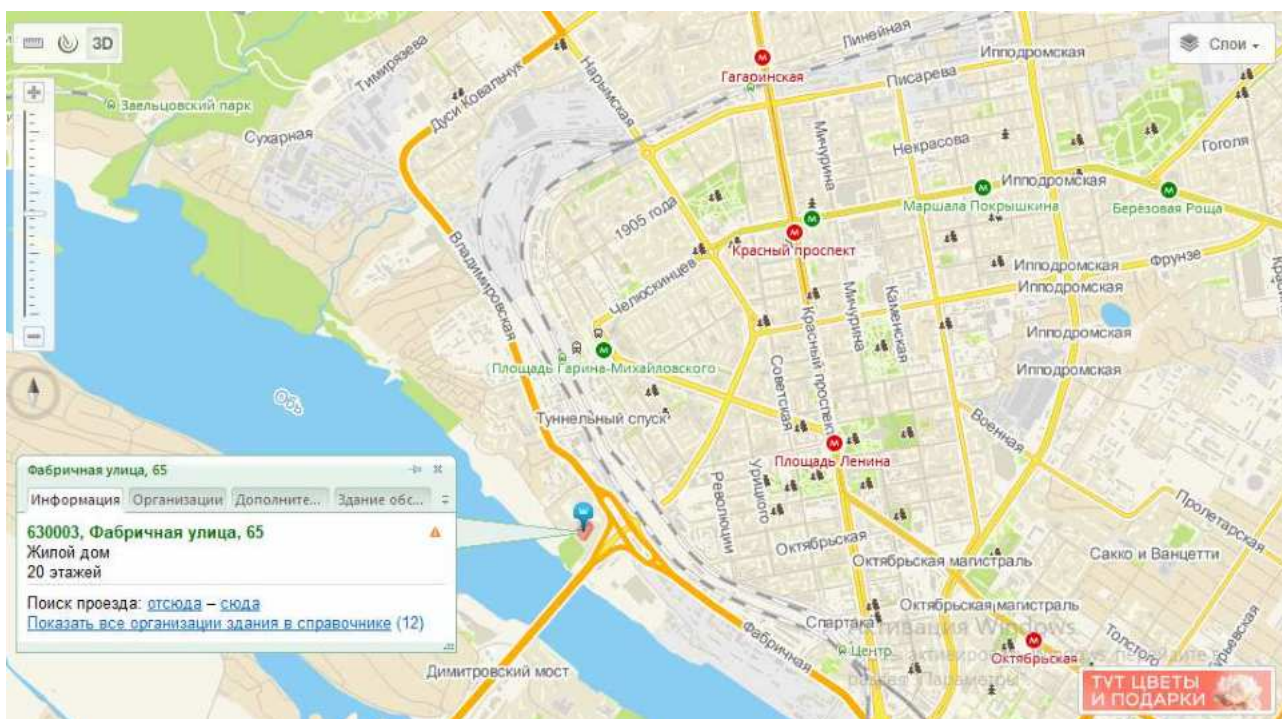


рис. 2.2-2. Схематическое расположение объекта оценки в пределах Железнодорожного района г.Новосибирска

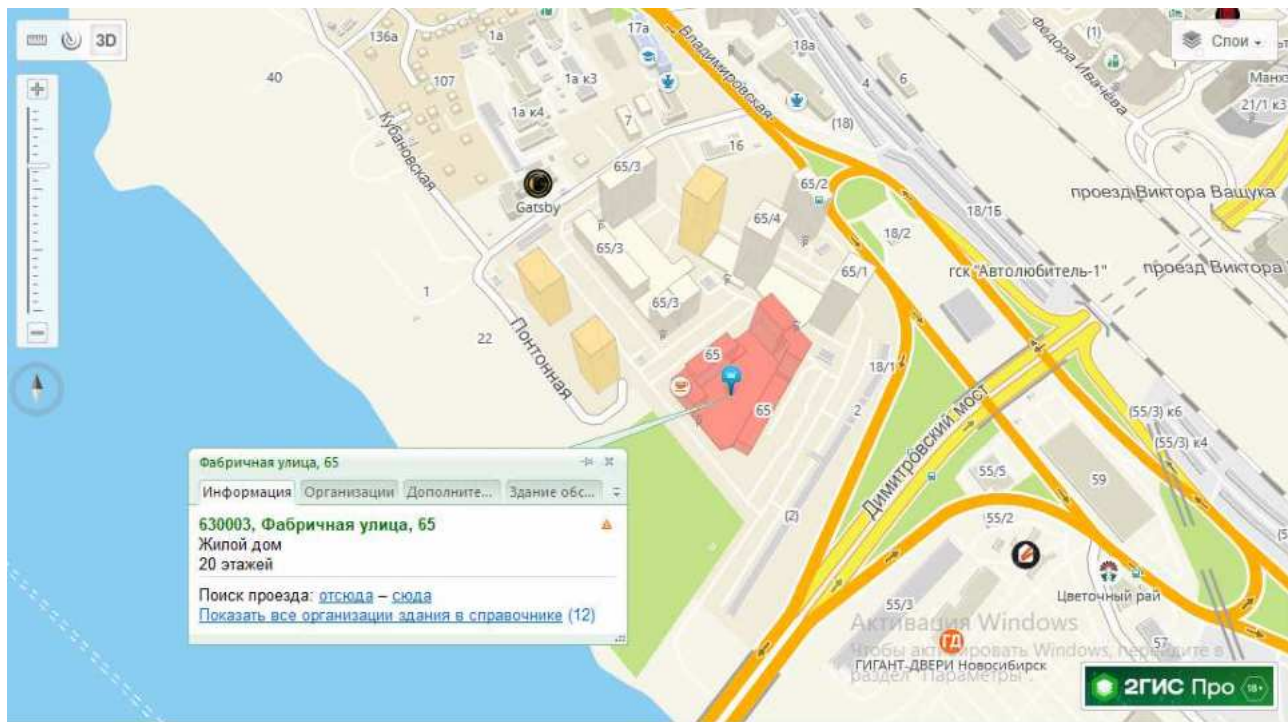


рис. 2.2-3. Схематическое расположение объекта оценки в пределах окружающей застройки

2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

2.3.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

Таблица 2.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ			
Существующие права	Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ
		Собственность	Архипова Алла Борисовна
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ			
Существующие обременения	Вид обременения	Кем обременён	Подтверждающий документ
	—	—	—

► Документов, подтверждающих наличие обременений по объектам оценки, Заказчиком не предоставлено. Оценка проведена исходя из того допущения, что обременений нет.

2.3.2. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.4. Количественные и качественные характеристики здания, в котором расположены объект оценки

Параметр	Характеристика	Подтверждающий документ
Адрес	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Фабричная, дом 65	Выписка из ЕГРН от 24.03.2022г. на помещение с кадастровым номером 54:35:021340:565 / https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.12501713651146&coordinate_x=9227998.232853081&coordinate_y=7366830.185534078&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true
Год ввода в эксплуатацию	2021г.	
Тип здания	Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 1 (по генплану) со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой	

Параметр	Характеристика	Подтверждающий документ
Количество этажей	21	
Количество подземных этажей	2	
Кадастровый номер здания	54:35:000000:42300	
Площадь здания	47 936,8 кв. м.	
Кадастровая стоимость	1 925 323 328,23руб.	
Удельный показатель кадастровой стоимости	56 568,71 руб./ кв. м.	
Объемно-планировочное решение	Здание состоит из 2ух частей (см.рис. 2.3-1)	
Текущее использование здания	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	https://dom.mingkh.ru/novosibirskaya-oblast/novosibirsk/1203767
Основные конструктивные решения здания, в котором расположены объект оценки	Стены – кирпичные.	https://dom.mingkh.ru/novosibirskaya-oblast/novosibirsk/1203767
Инженерное обеспечение здания, в котором расположены объект оценки	Все коммуникации центральные.	https://dom.mingkh.ru/novosibirskaya-oblast/novosibirsk/1203767

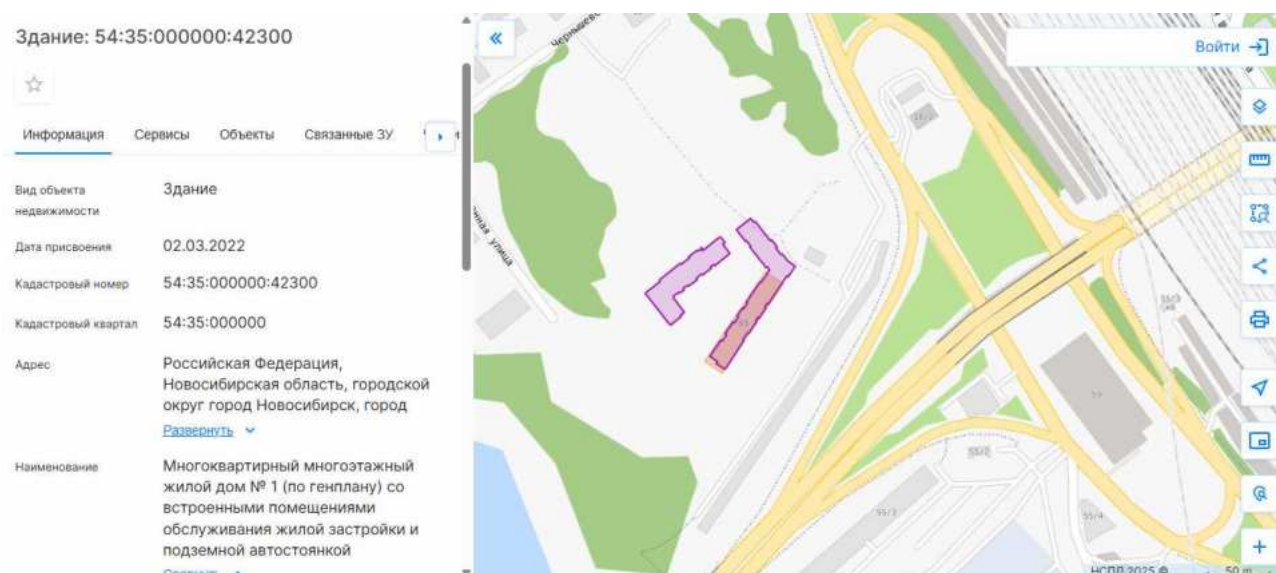


рис. 2.3-1. Публичная кадастровая карта здания, в котором расположены объект оценки

Таблица 2.5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Параметр	Характеристика	Подтверждающий документ
Объект оценки	Кладовая, назначение: нежилое, площадь: 4 кв.м., этаж: подземный этаж №-1 этаж, кадастровый номер: 54:35:021340:565	- Выписка из ЕГРН от 24.03.2022г. на помещение с кадастровым номером 54:35:021340:565
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Фабричная, дом 65, кладовая №2.1	
Кадастровый номер	54:35:021340:565	
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	4 кв.м.	
Расположение объекта оценки в здании	Подземный этаж №-1	

Объемно-планировочное решение	Объемно – планировочное решение объекта оценки отсутствует.	—
СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Характеристики	Значение	Ссылка на документ или источник информации
Физический износ	3%	Физический износ определен на основании укрупненной шкалы физического износа, изложенной в методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. №404.
Функциональное устаревание	Не обнаружено	https://dom.mingkh.ru/novosibirskaya-oblast/novosibirsk/1203767
Внешнее устаревание	Не обнаружено	
Общее состояние объекта оценки	Хорошее	

Таблица 2.6. Другие факторы и характеристики

ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
Информация о текущем использовании объекта оценки	В настоящее время объект оценки используются по назначению, в качестве кладовой.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	Отсутствуют.

2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.7. Перечень документов, предоставленных заказчиком

Наименование	Вид документа
Выписка из ЕГРН от 24.03.2022г. на помещение с кадастровым номером 54:35:021340:565;	Копия
Договор участия в долевом строительстве №1.8-1К от 09.11.2021 г.;	Копия
Акт приема-передачи от 15.02.2022 г.;	Копия
План объекта. Составлен 19.09.2021 г. ООО "БТИ ПРО".	Копия

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

Таблица 2.8. При оценке объекта оценки использованы данные

Вид данных	Источник получения данных и его компетентность
Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	Копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему отчету). Основания для сомнений по предоставленным документам отсутствуют.
Характеристика Новосибирской области	Википедия – Свободная энциклопедия https://ru.wikipedia.org Компетентность источника информации не вызывает сомнений.

Вид данных	Источник получения данных и его компетентность
Данные о показателях социально-экономического положения Новосибирской области	Данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области (https://54.rosstat.gov.ru). Компетентность источника информации не вызывает сомнений.
Сведения о городе Новосибирске	Официальный сайт города Новосибирска https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/ Компетентность источника информации не вызывает сомнений.
Характеристика Железнодорожного района города Новосибирска	Данные Интернет – ресурса https://www.n-s-k.net/ . Компетентность источника информации не вызывает сомнений.
Данные о ценах предложения по рынку объекта оценки, характеристика объекта-аналогов	Интернет - ресурсы: <ul style="list-style-type: none"> • https://novosibirsk.n1.ru; • https://onreal.ru/novosibirsk/; Компетентность источников информации не вызывает сомнений; Зависимости источников информации от объекта оценки и заказчика не выявлено.
Анализ рынка кладовых в России	https://samolet.ru/faq/obshee/kladovaja-kak-investicija/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F\$; https://www.mentoday.ru/life/news/03-05-2024/rossiyane-skupayut-kladovki-v-novostroikah-zachem-eto-nujno/?utm_source=ya.ru&utm_medium=referral&utm_campaign=ya.ru&utm_referrer=ya.ru ; https://www.vbr.ru/nedvizhimost/help/sdelki-s-nedvijimostu/chtotuzhno-znat-pro-kladovki-v-novostrojках/ Компетентность источника информации не вызывает сомнений.

Копии страниц, содержащих данные, использованные при проведении оценки, приведены в приложении к Отчету.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 3.1. Общая характеристика Новосибирской области

Показатель	Значение показателя
Административно-территориальное деление	Новосибирская область входит в состав Сибирского федерального округа. Административный центр Новосибирской области - город Новосибирск - является также административным центром Сибирского федерального округа. В состав Новосибирской области входят 5 городских округов, 30 муниципальных районов и 455 поселений (26 городских и 429 - сельских). Дата образования Новосибирской области - 28 сентября 1937 года.
Географическое положение	Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. В области протекает около 350 рек, главная река - Обь. Рядом с Новосибирском расположено Новосибирское водохранилище, озер в области насчитывается более 3 000. Площадь Новосибирской области - 177,8 тыс. км.
Климат	Климат - континентальный. Температура наружного воздуха: - средняя наиболее холодной пятидневки -39°C ; - средняя наиболее холодных суток -42°C ; - абсолютная минимальная -50°C - средняя максимальная $+24,6^{\circ}\text{C}$; - абсолютная максимальная $+38^{\circ}\text{C}$;
Население	В Новосибирской области проживает 2 666 407 человек, из которых 1 473 730 (более 55%) – жители Новосибирска.
Полезные ископаемые	На территории области находится 523 месторождения различных полезных ископаемых. Разведаны запасы таких полезных ископаемых как каменный уголь, тугоплавкие глины, торф. На Северо-Западе области открыты месторождения нефти и природного газа.
Промышленность	В структуре промышленного производства доминируют обрабатывающие отрасли. Ведущей отраслью промышленности Новосибирской области является машиностроение и металлообработка (электротехническое оборудование, приборостроение, металлургическое оборудование). Развиты пищевая промышленность, химическая, промышленность строительных материалов.
Сельское хозяйство	Область входит в первую десятку крупнейших сельхозтоваропроизводителей. Сельское хозяйство области специализируется на выращивании зерна, картофеля, овощей, развиты мясомолочное животноводство, птицеводство, пчеловодство. Важную роль играет производство льна.
Наука	Новосибирская область – один из крупнейших центров Российской Федерации, удерживает лидирующие позиции в сфере науки и технологий уже более 50 лет. В области работают: - Сибирское отделение Российской Академии наук; - Сибирское отделение Российской Академии сельскохозяйственных наук; - Сибирское отделение Российской Академии медицинских наук; - Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор»; - 55 академических институтов и более 60 отраслевых научно-исследовательских, конструкторско-технологических и проектных институтов; - 100 крупных и 1700 малых предприятий, связанных с технико-внедренческой деятельностью

Показатель	Значение показателя
Образование	Образовательный комплекс области – крупнейший в азиатской части России: - 45 высших учебных заведений и филиалов; - 62 образовательных учреждения среднего профессионального образования, включая структурные подразделения высших учебных заведений, реализующие программы среднего профобразования, включая структурные подразделения высших учебных заведения, реализующих программы среднего профобразования; - 62 образовательных учреждения начального профессионального образования.

Источник: Википедия – Свободная энциклопедия <https://ru.wikipedia.org>

3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2025 Г.

В основе анализа лежат данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области (<https://54.rosstat.gov.ru/>).

Таблица 3.2. Основные экономические и социальные показатели

	Август 2025 г.	Январь – август 2025 г.	Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2024 г.		Справочно: январь – август 2024 г. в % к январю – августу 2023 г.
			август 2025 г.	январь – август 2025 г.	
Индекс промышленного производства	х	х	92,6	99,0	103,8
в том числе:					
добыча полезных ископаемых	х	х	99,1	105,8	84,2
обрабатывающие производства	х	х	91,4	98,1	108,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	х	х	96,6	101,4	100,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	х	90,9	85,3	106,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	33004,9	221888,5	105,9	99,2	113,2
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	145,2	1521,2	69,7	86,7	85,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	102114,6	779502,2	102,7	103,5	110,6
Оборот оптовой торговли, млн рублей	236158,8	1847497,2	90,8	94,9	101,8
Оборот общественного питания, млн рублей	6302,2	46634,5	105,9	102,7	108,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	31924,8	244144,0	103,6	104,1	101,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹⁾	86156	83910	117,0	116,9	119,1
номинальная, рублей					
реальная, %	х	х	106,7	105,5	109,4
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ²⁾	0,6	х	х	х	0,6
Индекс потребительских цен ³⁾	х	х	104,7	х	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾	х	х	103,6	х	105,7

¹⁾ Данные за январь – июль 2025 и 2024 гг. соответственно.
²⁾ Оценка на конец августа 2025 и 2024 гг. соответственно.
³⁾ Август в % к декабрю предыдущего года.

Животноводство.

На конец августа 2025 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 342,4 тыс. голов (на 10,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 144,4 тыс. (на 8,5% меньше), поголовье свиней – 357,8 тыс. (на 6,6% меньше), овец и коз – 133,1 тыс. (на 16,4% меньше), птицы – 9362,3 тыс. голов (на 0,5% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 21,4% поголовья крупного рогатого скота, 19,9% свиней, 94,2% овец и коз, 18,2% птицы.

В сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец августа 2025 года по сравнению с соответствующей датой 2024 года поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 5,6%, свиней – на 1,1%,

птицы – увеличилось на 0,7%.

Строительство.

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 августа т. г., руководители 79% строительных организаций оценили экономическую ситуацию в отрасли как «благоприятную»

и «удовлетворительную», 12% – как «неудовлетворительную».

Портфель заказов в III квартале 2025 года 57% руководителей считают «нормальным», 3% – «выше нормального», 36% – «ниже нормального». Средняя обеспеченность финансированием сохранилась на уровне предыдущего квартала и составила 5 месяцев.

Оценивая обеспеченность строительных организаций производственными мощностями относительно спроса на строительные работы в ближайшие 12 месяцев, руководители 89% строительных организаций отметили, что их будет «достаточно»,

5% – «более чем достаточно», 2% – «недостаточно». При этом средний уровень использования производственных мощностей в III квартале 2025 года составил 58%.

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, названы: высокая стоимость материалов, конструкций, изделий (его отметили

44% опрошенных руководителей организаций), высокий уровень налогов (41%), недостаток квалифицированных рабочих (39%), недостаток заказов на работы (26%), высокий процент коммерческого кредита (21%).

Жилищное строительство.

В январе – августе 2025 года на территории области сданы в эксплуатацию 18,3 тыс. квартир общей площадью 1521,2 тыс. кв. метров, что на 13,3% ниже уровня

января – августа 2024 года (в январе – августе 2024 года по сравнению с январем – августом 2023 года ввод жилья снизился на 14,5%).

Розничная торговля.

В январе – августе 2025 года оборот розничной торговли на 99,3% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 0,7%.



Рынок платных услуг для населения

В январе – августе 2025 года в структуре объема платных услуг населению преобладали коммунальные, бытовые, медицинские, транспортные

и телекоммуникационные услуги – на их долю приходилось 65,7% общего объема услуг.

В структуре объема бытовых услуг в январе – августе 2025 года 59,2% приходилось на услуги по ремонту и строительству жилья и других построек,

по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования.

Оптовая торговля.

В январе – августе 2025 года оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1847497,2 млн рублей, или 94,9% (в сопоставимых ценах)

к январю – августу 2024 года.

Оборот оптовой торговли на 81,3% сформирован организациями оптовой торговли, оборот которых составил 1501212,2 млн рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах)

к январю – августу 2024 года.

Потребительские цены.

Индекс потребительских цен в августе 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары – 99,6%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 99,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в августе 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%.

В августе выросли цены на отдельные виды плодоовощной продукции: на огурцы свежие на 17%, орехи – на 3%, апельсины – на 2,6%, овощи замороженные – на 2,5%, зелень свежую – на 1,3%. Снизились цены на свеклу столовую на 37,5%, морковь – на 34,9%, лук репчатый – на 32,4%, капусту белокочанную – на 32,1%, картофель – на 29,8%, помидоры свежие – на 19%.

В группе молока и молочной продукции повысились цены на сливки питьевые на 1,9%, йогурт – на 1,1%, молоко сгущенное с сахаром – на 0,5%. Стали дешевле цены на молоко питьевое цельное ультрапастеризованное 2,5-3,2% жирности – на 2,3%, кисломолочные продукты – на 2,2%, молоко для детей – на 2,1%, творожок детский – на 1,6%, сырки творожные, глазированные шоколадом – на 1,4%.

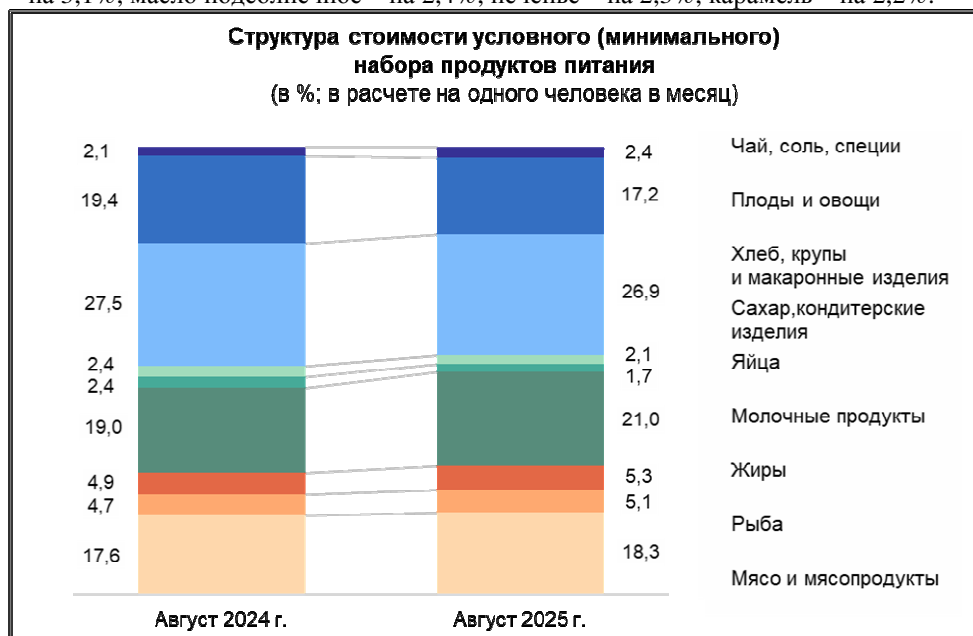
В группе хлеба и хлебобулочных изделий выросли цены на булочные изделия сдобные из муки высшего сорта штучные – на 2,5%, хлопья из злаков (сухие завтраки) – на 2%, хлеб из ржаной муки и из смеси муки ржаной и пшеничной – на 1%. Снизились цены на хлеб и булочные изделия из пшеничной муки различных сортов на 0,2%, бараночные изделия – на 0,1%.

В группе рыбопродуктов повысились цены на рыбу живую и охлажденную на 10,5%, филе рыбное – на 8,7%, консервы рыбные в томатном соусе – на 6%, филе сельди соленое – на 2,7%, рыбу мороженую разделанную (кроме лососевых пород) – на 2,2%, сельдь соленую – на 2,1%, рыбу соленую, маринованную, копченую – на 2%. Стали дешевле консервы рыбные натуральные и с добавлением масла на 1,2%, соленые и копченые деликатесные продукты из рыбы – на 1,1%.

В группе мясопродуктов выросли цены на колбасу вареную на 7,9%, печень говяжью, свиную – на 7,1%, свинину бескостную – на 5%, фарш мясной – на 4,3%, консервы мясные – на 3,5%, сосиски, сардельки – на 2,8%. Снизились цены на колбасу сырокопченую на 3,7%, кур охлажденных и мороженых – на 3,4%, мясо индейки – на 1%, свинину (кроме бескостного мяса) – на 0,7%, пельмени, манты, равиоли – на 0,5%.

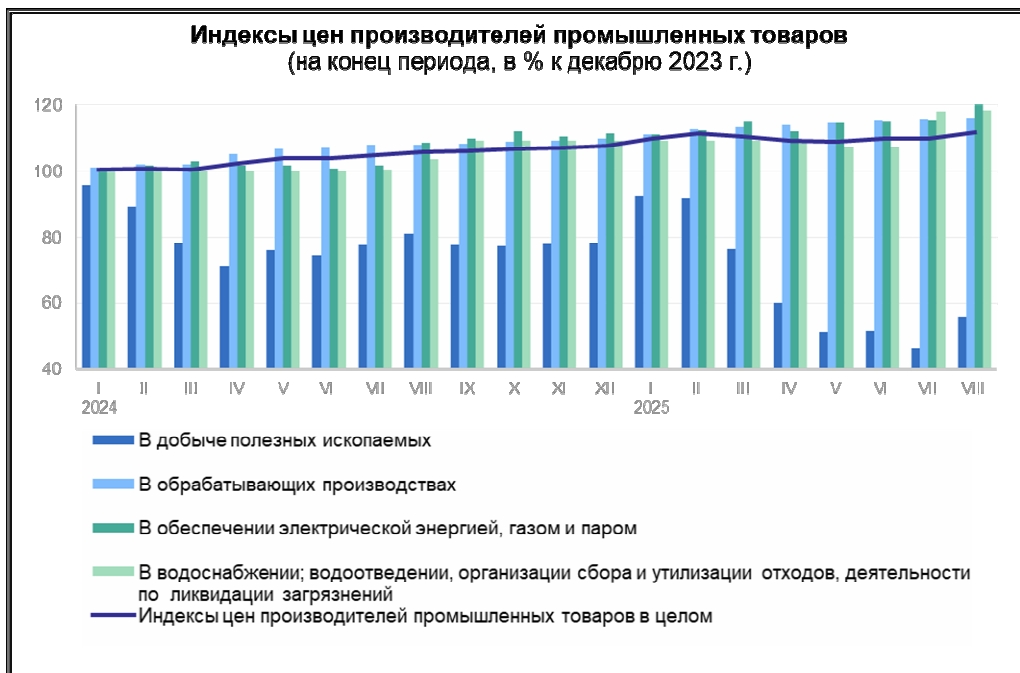
Повысились цены на майонез на 5,3%, консервы овощные для детского питания – на 4,3%, чай зеленый – на 3,5%, конфеты шоколадные натуральные и с добавками – на 3,1%, масло оливковое – на 2,6%.

Снизились цены на жевательную резинку на 8,8%, вермишель – на 8,1%, макаронные изделия из пшеничной муки высшего сорта – на 4,9%, рис шлифованный – на 4,5%, сыры плавленые – на 4,2%, чай черный байховый – на 3,7%, кетчуп – на 3,5%, варенье, джем, повидло – на 3,1%, масло подсолнечное – на 2,4%, печенье – на 2,3%, карамель – на 2,2%.



Цены производителей

В августе 2025 года по отношению к предыдущему месяцу индекс цен производителей промышленных товаров составил 101,5%, в том числе добычи полезных ископаемых – 120,8%, обрабатывающих производств – 100,2%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 106,8%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,3%.



Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников

организаций в январе – июле 2025 года, по предварительным данным, составила 83910 рублей. По сравнению с январем – июлем 2024 года она увеличилась на 16,9%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе – июле 2025 года составила 105,5% к январю – июлю 2024 года.

Рынок труда

Среднесписочная численность работников предприятий и организаций в январе – июле 2025 года составила 906,3 тыс. человек и по сравнению с январем – июлем 2024 года увеличилась на 0,2%.

3.3. СВЕДЕНИЯ О Г. НОВОСИБИРСКЕ

Новосибирск – самое крупное муниципальное образование в России



Новосибирск — третий по численности населения город в России. Постоянное население на 1 января 2024 года — 1633,9 тыс. человек (58,5% населения Новосибирской области).

Территория муниципального образования город Новосибирск на 01.01.2024 — 502,7 км2. Плотность населения — 3,2 тыс. человек на 1 км2. Расположен Новосибирск на стыке лесостепной и лесной природных зон, на Приобском плато, примыкающем к долине реки Оби, на пересечении важнейших транспортных коридоров, по которым традиционно осуществляются хозяйственные связи российских регионов, как в направлении «запад-восток» (федеральные автомобильные дороги Р-254 «Иртыш» и Р-255 «Сибирь»), так и «север-юг» (федеральная автомобильная дорога Р-256 «Чуйский тракт», судоходная река Обь).

Расстояние от Новосибирска до Москвы — 3191 км.

Современный Новосибирск — это деловой, торгово-финансовый, научно-промышленный и культурный центр азиатской части России. В Новосибирске находится резиденция полномочного представителя Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе, расположены представительство Министерства иностранных дел Российской Федерации, Сибирское таможенное управление, представительства иных федеральных органов и ведомств, штаб-квартиры межрегиональных организаций.

Город разделён на восемь административных территорий: Дзержинский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский районы и Центральный округ. Самыми крупными по численности населения являются Ленинский район — 316,3 тыс. человек (19,3% численности населения города)

и Центральный округ — 285,3 тыс. человек (17,4%); по занимаемой площади — Советский район (87,5 км²) и Центральный округ (84,2 км²).

Экономика

Жильё и экономика

Темпы строительства
нового жилья
растут каждый год

1 635 200 м²
введено в 2023 году



Основу экономики Новосибирска составляют промышленность, торговля, транспорт, наука и научное обслуживание. Город успешно развивается при отсутствии в регионе крупных

ресурсодобывающих предприятий, что отличает его от большинства крупных городов Сибири. В городе осуществляют деятельность около 70 тыс. предприятий и организаций и около 60 тыс. индивидуальных предпринимателей.

На предприятиях и в организациях города работают более 640 тыс. человек, из них 60% заняты на крупных и средних предприятиях, 40% на малых и микропредприятиях.

Строительство

В Новосибирске активно ведётся строительство объекта общественно-административного, спортивно-оздоровительного и культурно-развлекательного назначения.

По жилищному строительству Новосибирск входит в число городов-лидеров в России, обеспечивающих наибольшие объёмы ввода жилья. Начиная с 2010 года, ежегодно вводится более 1 млн кв. метров жилой недвижимости. Всего за последние 10 лет (2014–2023 годы) введено в эксплуатацию 13 млн 704 тыс. кв. метров жилья — это самый большой прирост объёма жилищного фонда по сравнению с другими городами-миллионниками РФ, без учёта Москвы и Санкт-Петербурга.

В Новосибирске проводится работа по расселению аварийного жилищного фонда. Всего за время реализации программ по расселению и сносу ветхого, аварийного жилищного фонда города (с 2004 по 2023 годы) расселены 676 аварийных домов. В 2023 году досрочно завершена федеральная программа расселения ветхого и аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года. Расселено 89 домов, более 900 семей получили квартиры. Это рекордный показатель для города Новосибирска. В 2024–2030 годах данная работа будет продолжена.

За последние 10 лет в Новосибирске введено в эксплуатацию 53 детских сада общей вместимостью 10 958 мест и 19 школ общей вместимостью 13 696 мест.

Промышленность

Основу производственного комплекса города составляют более 220 крупных и средних промышленных предприятий и около 700 малых предприятий, которые производят более 60% областного выпуска промышленной продукции и услуг. Каждый пятый из числа работников предприятий и организаций города занят в промышленном производстве.

Промышленный комплекс Новосибирска ориентирован на обрабатывающие и наукоёмкие производства. Основными видами деятельности промышленного производства являются: производство пищевых продуктов и напитков; электрической энергии, газа и пара; компьютеров, электронных и оптических изделий; прочих транспортных средств и оборудования; металлургическое производство; производство химических веществ и продуктов. Новосибирск является одним из ведущих поставщиков ядерного топлива для АЭС и исследовательских реакторов России и зарубежных стран.

Транспорт

Новосибирск — крупнейший транспортный узел Западной Сибири, расположенный на пересечении транспортных магистралей, включая Транссиб. Имеется железнодорожный выход в Среднюю Азию. В городе 4 железнодорожных вокзала, из них крупнейший за Уралом вокзал «Новосибирск-Главный». В Новосибирске расположена крупнейшая в России сортировочная железнодорожная станция, позволяющая осуществлять приём и обработку рекордного количества грузов. Новосибирск связан авиационными линиями с более чем 90 городами России, СНГ и мира. В пределах городской агломерации (в 17 км от центра Новосибирска, на территории города Обь Новосибирской области) расположен Международный аэропорт Новосибирск (Толмачёво) им. А. И. Покрышкина — один из наиболее интенсивно развивающихся аэропортов федерального значения, крупнейший за Уралом транзитный узел на важнейших маршрутах, соединяющих Европу и Азию. Базовый авиаперевозчик аэропорта — компания S7 Airlines.



Через Новосибирск проходят три автодороги федерального значения: Р-254 «Иртыш» (Челябинск — Курган — Омск — Новосибирск), Р-255 «Сибирь» (Новосибирск — Кемерово — Красноярск — Иркутск) и Р-256 «Чуйский тракт» (Новосибирск — Бийск — Горно-Алтайск — государственная граница с Монголией).

Городской пассажирский транспорт представлен автобусами, троллейбусами, трамваями, такси, включая маршрутные, и метрополитеном. На всех видах общественного пассажирского транспорта внедрена автоматизированная система учёта и безналичной оплаты проезда. Регулярные пассажирские перевозки в Новосибирске осуществляются по 133 маршрутам (общая протяжённость маршрутной сети города — более 2600 км). В соответствии с Реестром маршрутов регулярного сообщения муниципальной маршрутной сети города Новосибирска организовано движение 10 трамвайных (103 единиц техники), 13 троллейбусных (222 единиц техники), 120 автобусных (более 748 единиц техники). Новосибирский метрополитен, первый и пока единственный в восточной части страны, открыт 7 января 1986 года, в настоящее время имеет 2 действующие линии общей протяжённостью 15,9 км и 13 станций.

Наука

Новосибирск — крупнейший центр академической и отраслевой науки в азиатской части России. Научно-технологический комплекс города является третьим по масштабам в России и включает 43 академических института, 7 международных исследовательских центров, АО «Технопарк Новосибирского Академгородка», АО «Инновационный медико-технологический центр (Медицинский технопарк)».

Новосибирский научный центр СО РАН — самый крупный в Сибирском отделении РАН, здесь находится около половины научного потенциала отделения. В учреждениях академической науки представлены ведущие научные школы, позволяющие вести прикладные разработки по большинству существующих в России технологических платформ, в числе которых технологии мирового уровня: катализаторы, ускорители, лазеры и приборы на их основе, нанопорошки, нановолокна, нанотрубки, тепловизоры, приборы ночного видения, программное обеспечение и др.

Научные исследования и разработки в Новосибирске выполняют более 100 организаций (93% от числа учреждений, выполняющих научные исследования и разработки в Новосибирской области).

В Новосибирске сформирована современная инфраструктура поддержки инновационной деятельности. На площадях Технопарка Новосибирского Академгородка (Академпарка) размещается 317 компаний-резидентов, в которых работают более 10 тыс. человек. В бизнес-инкубаторах Академпарка, осуществляющих деятельность по направлениям «приборостроение», «ИТ-технологии», «нанотехнологии», «биотехнологии», работают более 117 начинающих компаний-резидентов.

Образование, здравоохранение



Новосибирск располагает обширной сетью образовательных учреждений. В городе около трех десятков высших учебных заведений, включая филиалы иногородних вузов, и около 40 организаций среднего профессионального образования.

Муниципальная отрасль «Образование» насчитывает 477 образовательных организаций (бюджетных — 188, автономных — 67, казенных — 222), из них: образовательных — 473 (общеобразовательных — 208, дошкольных — 223, учреждения дополнительного образования — 42), прочих учреждений — 4.

В городских образовательных организациях учатся 215,5 тыс. школьников; дошкольные учреждения посещают 83 тыс. юных новосибирцев.

В городе имеется мощная сеть учреждений здравоохранения. Это, прежде всего, более 70 больничных учреждений на 18 тыс. больничных коек, 240 амбулаторно-поликлинических учреждений мощностью 56 тыс. посещений в смену. Медицинскую помощь жителям города оказывают 13 тыс. врачей всех специальностей и около 18 тыс. среднего медицинского персонала.

На территории города располагается ряд федеральных и ведомственных учреждений здравоохранения, в числе которых ФГБУ «Новосибирский научно-исследовательский институт травматологии и ортопедии им. Я. Л. Цивьяна» Минздрава России (с клиникой) — один из ведущих отраслевых научных центров страны, оказывающих высокоспециализированную помощь пациентам с патологией опорно-двигательного аппарата, центральной и периферической нервной системы; ФГБУ «Национальный медицинский исследовательский центр имени академика Е.Н. Мешалкина Минздрава России (с клиникой) — одно из крупнейших в стране федеральных кардиохирургических учреждений; Новосибирский филиал ФГАУ НМИЦ «МНТК «Микрохирургия глаза» имени академика С. Н. Фёдорова; ЧУЗ «ЦКБ „РЖД-Медицина“ г. Новосибирск» и другие.

Культура

Новосибирск считается культурным центром Сибири и признан одним из культурных центров России. В городе активно действуют многочисленные творческие союзы и объединения, развита сеть учреждений культуры.

Среди них — 10 профессиональных театров, в том числе Новосибирский государственный академический театр оперы и балета — историко-архитектурный символ и визитная карточка не только Новосибирска, но и Сибири в целом, Новосибирский государственный академический Орден Трудового Красного Знамени драматический театр «Красный факел», Новосибирский академический молодежный театр «Глобус», Новосибирский музыкальный театр, Новосибирский городской драматический театр под руководством Сергея Афанасьева, который в 2023 году переехал в перестроенное для него здание бывшего кинотеатра «Пионер»

Лидер музыкальной жизни города — Новосибирская государственная филармония — работает с 1937 года и объединяет около двадцати коллективов, известных далеко за пределами России.

Для новосибирцев и гостей города работают зоопарк, Ботанический сад, центр «Сибирь-Хоккайдо», два планетария: Большой Новосибирский планетарий, которому в 2023 году присвоили имя уроженки города космонавта Анны Кикиной, и планетарий Сибирского государственного университета геосистем и технологий (СГУГиТ).

Также среди достопримечательностей города — более десятка музеев, в числе которых Новосибирский государственный художественный музей, Музей Новосибирска, Новосибирский государственный краеведческий музей, Музей Н. К. Рериха, Музей железнодорожной техники, Музей Науки и Техники СО РАН, Музей мировой погребальной культуры, и др. Ведётся реконструкция Дома-музея одного из основоположников российской космонавтики Ю. В. Кондратюка.

Источник: <https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/>

3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ЖЕЛЕЗНООРОЖНОГО РАЙОНА

Железнодорожный район относится к старой части городской застройки. Первые дома появились здесь в 1893 году в связи со строительством Восточно-Сибирского участка Сибирской железной дороги. До 1930-х годов существовал как Вокзальная часть города. В августе 1936 года образован Кагановический район как административная единица города. Современное название Железнодорожный район получил в 1957 году в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.

Район расположен на правом берегу реки Оби вдоль железнодорожной магистрали. С севера граница района проведена в 1940 году по ул. Ногина по железнодорожным путям в связи с образованием Заельцовского района. На юге и востоке граничит с Центральным районом по насыпи железнодорожного моста через реку Обь и ул. Советской (бывшей Кабинетной). На западе — по руслу реки Оби — граничит с Ленинским районом.

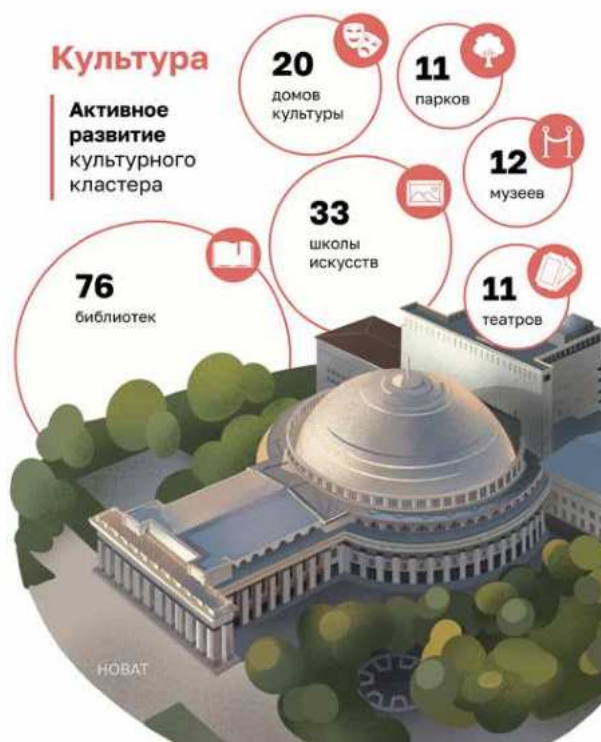
В Железнодорожном районе расположены многие исторические здания Новосибирска, в том числе построенные по проектам архитектора А. Крячкова. В числе таких достопримечательностей: Торговый корпус Богородско-Глуховской мануфактуры (сейчас — Главпочтамт), Сибдальгосторг (в настоящее время — Новосибирская государственная консерватория имени М. И. Глинки), начальное училище на ул. Ленина (сейчас — Новосибирский областной театр кукол), Коммерческое собрание (с 1932 года — театр «Красный факел»).

Площадь Гарина-Михайловского — «ворота города». Её достопримечательностью является здание вокзала Новосибирск-Главный, построенное в 1939 году. В 2006 году был сдан в эксплуатацию новый пригородный вокзал. На одной из старейших улиц города — улице Челюскинцев (ранее называлась Межениновской) расположен Вознесенский кафедральный собор. Площадь территории района составляет 7,66 км².

Население на 2019 год составило 64 972 жителя.

По территории района проходит 27 улиц, общая протяженность которых составляет 10,3 км. Длина автомобильных дорог районного значения и внутриквартальных проездов — 92,16 км. На территории района расположено 348 многоквартирных домов.

Основным объектом, определяющим профиль района, является транспортный комплекс «Западно-Сибирская железная дорога» — филиал ОАО «РЖД». Это сложный комплекс с многочисленными структурами —



ремонтными службами, вагонным и локомотивным депо, пассажирской и сортировочной станциями, Товарной станцией, Прижелезнодорожным почтамтом.

На территории района зарегистрировано 8000 организаций, из них 2299 индивидуальных предпринимателей. В районе также расположены такие крупнейшие предприятия, как макрорегиональный филиал «Сибирь» ОАО «Ростелеком», новосибирский филиал ОАО «Ростелеком», Западно-Сибирская железная дорога по Новосибирскому региону, «Сибжелдорпроект», «Сибгипротранспуть» — филиалы ОАО «Росжелдорпроект», ОАО «Сибмост», МУП «Горводоканал», вокзал «Новосибирск-Главный», ОАО «Экспресс-пригород», ОАО «Новосибирский речной порт», ОАО «Сибгипротранс», ФБУ «Администрация Обского бассейна внутренних водных путей», МКУ «ЦУГАЭТ», УФПС НСО — филиал ФГУП «Почта России», новосибирский почтамт ОСП УФПС НСО — филиал ФГУП «Почта России», магистральный сортировочный центр ОСП УФПС НСО — филиала ФГУП «Почта России», ЗАО «НОЭМА», ОАО «Производственное объединение "Инженерная геодезия"», ООО «Газпроммежрегионгаз Новосибирск», ФГУП «Сибирский НИИ метрологии», ОАО «ТГК-11», ЗАО «ИТС», управление Роспотребнадзора по Новосибирской области.

Торговое обслуживание на территории Железнодорожного района осуществляют 402 предприятия торговли, в том числе крупных предприятий (имеющих торговую площадь 400 и более кв. метров) — 48. Услуги общественного питания предоставляют 207 предприятий. В сфере бытового обслуживания зарегистрировано 220 предприятий.

В Железнодорожном районе расположены Новосибирская государственная консерватория им. Глинки, Сибирский государственный университет водного транспорта, художественно-графический факультет Новосибирского государственного педагогического университета, Новосибирский юридический институт (филиал ТГУ), Новосибирский государственный театральный институт, средние специальные учебные заведения: кооперативный техникум, финансово-банковский колледж, медицинское училище и единственная за Уралом средняя специальная музыкальная школа-колледж.

Система дошкольного и среднего образования района включает 14 школ, в том числе 2 частные школы, 2 лицея, 2 гимназии, 14 детских садов.

В районе работают 9 муниципальных подростковых клубов, образующих 2 центра.

В территориальную систему здравоохранения входят 2 больницы (Дорожная клиническая больница, муниципальная психиатрическая), объединенная муниципальная поликлиника, два отделения дорожной поликлиники, три диспансера, консультативно-диагностический центр «Ювентус», клинико-диагностический центр им. А. П. Гумилевского, женская консультация, центр реабилитации детей-инвалидов, областной сурдологический центр, городская лаборатория иммунологии и СПИДа. На базе Дорожной клинической больницы действует нейрохирургический центр.

В Железнодорожном районе работают одно учреждение физкультуры и спорта, 14 учреждений культуры. В их числе: Дом культуры им. Октябрьской революции, Дворец культуры железнодорожников, театр «Красный факел», Новосибирский областной театр кукол, Новосибирский городской драматический театр под руководством Сергея Афанасьева, государственный цирк, кинотеатр «Победа», Музей Железнодорожного района (филиал Музея Новосибирска), музей «Сибирская берёста», Музей железнодорожного транспорта и др. (<https://novo-sibirsk.ru/about/districts/zhelez/>).

3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Т.е. оно должно быть

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- финансово состоятельным,
- максимально эффективным.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Для любой недвижимости может существовать НЭИ земельного участка, как свободного (незастроенного), а также для единого объекта недвижимости. Исходя из этого, анализируется два состояния объекта:

- сначала, анализ участка земли как незастроенного;
- затем, анализ земли с существующими улучшениями.

3.5.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО

Информация о вероятности сноса здания, в котором расположены объект оценки, отсутствует. В ближайшем будущем разрешение на снос здания вряд ли будет получено. В связи с этим анализ физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, как свободного, не проводился.

3.5.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п. 17 ФСО №7).

Поскольку объект оценки является кладовой и расположен в подземном этаже жилого дома, единственным возможным вариантом использования объекта оценки будет в качестве кладовой.

3.5.3. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 3.5.

Учитывая вышеприведенные рассуждения, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет в качестве кладовой.

3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТ

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.5, оцениваемые объект принадлежат к сегменту рынка кладовых (помещения для хранения).

3.7. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Рынок кладовых помещений (келлеров) в многоквартирных домах включает спрос на такие помещения, предложение и цены, а также законодательные нормы, регулирующие сделки с кладовыми.

Кладовые могут располагаться в подвалах, на цокольных этажах или лестничных клетках, рядом с квартирами. Обычно площадь — 3–5 кв. м, но в соответствии с приказом МЧС №610 от 15.06.2022, их размер не может превышать 10 кв. м.

Спрос

Некоторые факторы, которые влияют на спрос на кладовые:

- Уменьшение площади квартир в новостройках, необходимость оптимизировать пространство для хранения вещей. Кладовые становятся альтернативой загроможденным балконам и гаражам.
- Удобство во время ремонта — новосёлам нужно решение для хранения вещей и стройматериалов, пока их новое жильё не готово.
- Сезонный фактор — зимние вещи не мешаются в квартире летом, летние — зимой.

Основной спрос на кладовые возникает ближе к заселению, когда люди начинают обживать в новой квартире и оценивают реальные потребности в хранении.

Застройщики часто предлагают кладовые помещения наряду с квартирами. Иногда застройщики делают пакетные предложения «квартира + кладовка».

Кладовые могут относиться к общедомовому имуществу или значиться отдельными помещениями. Во втором случае на них можно оформить собственность и даже приобрести их в ипотеку.

Цены

Стоимость кладовых зависит от ряда факторов:

- площади помещения;
- региона и населённого пункта;
- расположения (на этаже, в подвале);
- наличия отделки;
- класса недвижимости.

В среднем стоимость одного квадратного метра кладового помещения в 1,5–2,5 раза меньше, чем жилплощади в том же доме.

Важно: помимо расходов на покупку, владельцы кладовых несут затраты по обслуживанию таких помещений — оплачивают коммунальные начисления: электричество и отопление (при наличии).

Законодательство

- Кладовая не должна быть частью общего имущества, право собственности на неё нужно регистрировать в Росреестре. Сделки купли-продажи общего имущества жителей многоквартирного дома незаконны, как и сдача этого имущества в аренду.
- Если площади, используемые под кладовки, относятся к общедомовому имуществу, оформить в собственность их не получится — для этого нужно провести общее собрание жильцов и получить их согласие.

Источники информации: [https://samolet.ru/faq/obshee/kladovaja-kak-investicija/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F\\$](https://samolet.ru/faq/obshee/kladovaja-kak-investicija/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F$); https://www.mentoday.ru/life/news/03-05-2024/rossiyane-skupayut-kladovki-v-novostroikah-zachem-eto-nujno/?utm_source=ya.ru&utm_medium=referral&utm_campaign=ya.ru&utm_referrer=ya.ru; <https://www.vbr.ru/nedvizhimost/help/sdelki-s-nedvijimostu/chto-nuzhno-znat-pro-kladovki-v-novostrojkah/>

3.8. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ (ИЛИ СДЕЛОК) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТ

3.8.1. КУПЛЯ-ПРОДАЖА КЛАДОВЫХ

В качестве источников информации использованы следующие интернет – ресурсы: <https://novosibirsk.n1.ru>, <https://onreal.ru/novosibirsk>.

Оценщиком был проанализирован рынок кладовых, расположенных в Железнодорожном, Центральном, Заельцовском районах г.Новосибирска (Центральный округ), на дату оценки.

Согласно ФСО "Подходы и методы оценки (ФСО V)" п.5.3. - Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: актуальность рыночной ценовой информации (*значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени*).

Информация о фактических данных, предложенных на продажу кладовых, расположенных в Центральном округе г.Новосибирска, на дату оценки приведена в таблице 3.3.

Таблица 3.3. Предложения по продаже кладовых, расположенных в Центральном округе г. Новосибирска, на дату оценки

Дата	Источник информации	Контакты продавца	Район	Улица	Площадь кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта, руб./кв.м.
27.10.2025	https://novosibirsk.n1.ru/view/113271389/	7-913-201-95-3	Железнодорожный район	Фабричная, 65/4	4,14	450 000	108 696
27.10.2025	https://novosibirsk.n1.ru/view/115610118/	7 913 726-91-28	Заельцовский район	Ельцовская, 6/4	3,5	310 000	88 571
27.10.2025	https://novosibirsk.n1.ru/view/113799231/	7 913 063-48-03	Железнодорожный район	1905 года, 85/1	5,5	600 000	109 091
27.10.2025	https://novosibirsk.n1.ru/view/114131679/	7 983 135-67-85	Заельцовский район	Плановая, 60а	2,4	300 000	125 000
27.10.2025	https://novosibirsk.n1.ru/view/114306537/	7 913 202-71-39	Центральный район	Ядринцевская, 57	3	490 000	163 333
27.10.2025	https://novosibirsk.n1.ru/view/115508864/	7 983 315-11-85	Центральный район	Семьи Шамшиных, 91	5,7	680 000	119 298
27.10.2025	https://novosibirsk.n1.ru/view/115223690/	7 913 203-03-54	Центральный район	Писарева, 125	6,5	530 000	81 538
27.10.2025	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4.9_m_7342391941?context=N4s	8-958-409-2520	Железнодорожный район	Фабричная ул., 65	4,9	540 000	110 204

Дата	Источник информации	Контакты продавца	Район	Улица	Площадь кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта, руб./кв.м.
	IAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz%E2%80%A6						
27.10.2025	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_kladovaya_komnata_kolyasochneya_yacheyka_7696474582?context=H4%E2%80%A6	8-980-110-4739	Заельцовский район	Ельцовская ул., 6/4	3,5	320 000	91 429
27.10.2025	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7_m_7641443095?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOi%E2%80%A6	8-958-737-4310	Центральный район	Некрасова,39	7	2 000 000	285 714
27.10.2025	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_5.38_m_7557697995?context=H4sIAAAAAA%E2%80%A6	8-931-893-1279	Центральный район	ул. Семьи Шамшиных, с91	5,38	900 000	167 286
27.10.2025	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kladovaya_5.7_m_4596346029?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntz%E2%80%A6	8-936-579-2570	Центральный район	ул. Семьи Шамшиных, 91	5,7	690 000	121 053
						Среднее	130 934
						Медиана	114 751
						Минимум	81 538
						Максимум	285 714

3.8.2. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 3.8.

Диапазон удельных цен предложения кладовых, расположенных в Центральном округе г. Новосибирска, на дату оценки колеблется в пределах 81 538 ... 285 714 рублей. Средняя цена предложения продажи составляет 130 934 рублей.

3.9. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости объекта недвижимости, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

В таблице 3.4 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, использовавшихся в анализе.

Таблица 3.4. Перечень ценообразующих факторов

Группа факторов	Элементы сравнения
<i>ФАКТОРЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ УСЛОВИЯ СДЕЛКИ</i>	
Возможность торга	Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект. В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется.
Передаваемые права	Качество прав для объекта-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В случае, если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, корректировка на качество прав не применяется.
Условия финансирования	При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования не применяется.
Условия продажи	Включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно – за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются. В случае, если в предполагаемой сделке с объектом-аналогом отсутствует финансовое давление на сделку и покупатель и продавец не связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно, корректировка на особые условия не применяется.

Группа факторов	Элементы сравнения
Условия рынка (время продажи)	В случае, если дата публикации о выставлении объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) значительно отличается от даты оценки, в некоторых случаях необходима корректировка на изменение цен во времени. Если период от даты публикации до даты оценки не превышает рыночного срока экспозиции, то корректировка на дату не требуется.
<i>ФАКТОРЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ СВОЙСТВА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</i>	
Район расположения	Близость к центрам деловой активности влияет на стоимость. Чем ближе к центрам деловой активности, тем выше удельная стоимость.
Тип помещения, конструктивное решение	Тип помещения и конструктивное решение в сочетании с градостроительным зонированием влияет на принадлежность объекта оценки к тому или иному сегменту рынка недвижимости. В случае, если объект-аналоги имеют отличия от объекта оценки по данному показателю, к ним применяется корректировка.
Этаж расположения	Как правило, кладовку приобретают на том же этаже, на котором расположена квартира. Прямой зависимости стоимости кладовой от этажа расположения не выявлено.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.
Наличие или отсутствие обременений	Наличие обременений влияет на стоимость объекта, если они ограничивают собственника в вариантах его наиболее эффективного использования.

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

3.10. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость не выявлено.

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

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

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.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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. (пп. 1, 2 ФСО V «Подходы и методы оценки»).

4.1.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход представляет собой 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 (п. 24 ФСО V «Подходы и методы оценки»).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать (п. 25 ФСО V «Подходы и методы оценки»):

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, — значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы (п. 26 ФСО V «Подходы и методы оценки»):

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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 (п. 27 ФСО V «Подходы и методы оценки»).

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях (п. 28 ФСО V «Подходы и методы оценки»):

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объекта недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объекта капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24-а ФСО №7).

Поскольку в данном отчете определяется рыночная стоимость кладовой, являющейся частью здания, то в соответствии с п. 24а ФСО №7 затратный подход не применялся.

4.1.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V «Подходы и методы оценки»).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, необходимо учитывать (п. 12 ФСО V «Подходы и методы оценки»):

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (п. 13 ФСО V «Подходы и методы оценки»).

Доходный подход для определения стоимости кладовой не применяется, так как приобретение кладовой для последующей сдачи её в аренду нетипично на рынке. Большая доля кладовых приобретается для собственного использования. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на кладовые.

4.1.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V «Подходы и методы оценки»).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности (п. 5 ФСО V «Подходы и методы оценки»):

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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) (п. 6 ФСО V «Подходы и методы оценки»).

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Выбор данного метода обусловлен развитостью сегмента рынка, к которому относятся объект оценки, и наличием актуальной рыночной ценовой информации о соответствующих объектам оценки аналогов.

4.2. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА — МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

4.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объекта. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объекта. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Цены продаж сравнимых объекта недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемые объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемые объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичные объект недвижимости. Для определения стоимости объекта оценки, необходимо смоделировать ее посредством введения корректировок в цены продажи (предложения) сравнимых объекта недвижимости. **Корректируется цена продажи сравнимых объектов недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.**

4.2.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относятся объект оценки, приведен в п. 3.8 настоящего отчета. Проведенный анализ выявил, что на дату оценки на рынке кладовых, расположенных в Центральном округе г.Новосибирска, на дату оценки имеется некоторое количество предложений на продажу. В качестве объектов аналогов были отобраны объекты, расположенные в Железнодорожном районе г. Новосибирска.

Информационной базой проведенных расчетов являются интернет-ресурсы: <https://novosibirsk.n1.ru>, <https://onrealty.ru/novosibirsk>. Источники информации приведены в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 4.1. Выбор объекта-аналогов

Ценообразующий фактор	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объект	Кладовая	Кладовая	Кладовая
Адрес	Фабричная, 65/4	1905 года, 85/1	Фабричная ул., 65
Район	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Железнодорожный район
Дата предложения	27.10.2025	27.10.2025	27.10.2025
Источник информации	https://novosibirsk.n1.ru/view/113271389/	https://novosibirsk.n1.ru/view/113799231/	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4.9_m_7342391941?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz%2%80%A6
Контакты продавца	7-913-201-95-3	7 913 063-48-03	8-958-409-2520
Общая площадь, кв.м.	4,14	5,5	4,9
Цена предложения, руб.	450 000	600 000	540 000
Цена предложения, руб./кв.м.	108 696	109 091	110 204

4.2.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения 1 кв.м. кладовой.

4.2.4. ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

При проведении сравнительного анализа в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта и могут быть отнесены к ценообразующим параметрам.

Оценщиком проводится анализ ценообразующих факторов, из которых выбираются те параметры, которые существенно влияют на стоимость объекта оценки в случае их различия в сравнении с объектом-аналогом.

После корректировки на торг, на основании выбранных элементов сравнения проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, которые осуществляются в два этапа.

На первом этапе осуществляются обязательные корректировки, для которых предусмотрен строгий последовательный порядок, начиная с корректировок на зарегистрированное право, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются обязательными и последовательными.

После проведения указанных корректировок проводится второй этап корректировок: на местоположение, назначение и т.д.

4.2.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости объекта-аналога.

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определяется путем согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Краткие характеристики объекта-аналогов и сравнительный анализ оцениваемых объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлен ниже в таблице 4.4.

Таблица 4.4. Корректировка значения единицы сравнения для объекта-аналогов

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3	Объект-аналог №8
Источник информации, контакты продавца	Документы, предоставленные заказчиком	https://novosibirsk.n1.ru/view/113271389/	https://novosibirsk.n1.ru/view/113799231/	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4.9_m_7342391941?context=N4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEz%E2%80%A6
Контакты продавца	-	7-913-201-95-3	7 913 063-48-03	8-958-409-2520
Цена предложения	-	450 000	600 000	540 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	108 696	109 091	110 204
Корректировка на торг	-	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена	-	103 261	103 636	104 694
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	1	1	1
Скорректированная цена	-	103 261	103 636	104 694
Условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка	-	1	1	1
Скорректированная цена	-	103 261	103 636	104 694
Условия продажи (чистота сделки)	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке
Корректировка	-	1	1	1
Скорректированная цена	-	103 261	103 636	104 694
Дата	28.10.2025	27.10.2025	27.10.2025	27.10.2025
Корректировка на дату	-	1	1	1
Скорректированная цена	-	103 261	103 636	104 694
Местоположение	Фабричная, 65	Фабричная, 65/4	1905 года, 85/1	Фабричная ул., 65
	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Железнодорожный район
Корректировка	-	1	1	1
Скорректированная цена	-	103 261	103 636	104 694
Назначение	Кладовая	Кладовая	Кладовая	Кладовая
Корректировка	-	1	1	1
Скорректированная цена	-	103 261	103 636	104 694

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3	Объект-аналог №8
Площадь, кв.м.	4	4,14	5,50	4,90
Корректировка	-	1,00	1,04	1,03
Скорректированная цена	-	103 261	107 781	107 835
Общая валовая коррекция		5,00%	1,00%	2,00%
Весовой коэффициент*		0,1176	0,5882	0,2941
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м.	107 265			
Средневзвешенное значение стоимости округленно, руб.	429 000			

4.2.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на торг.

Все аналоги для сравнения отражают цену предложения. Исходя из текущей рыночной ситуации вводится корректировка цен на уторговывание. Скидка на торг для парковочных мест (применительно, поскольку кладовая, по аналогии с парковочным местом, является встроенным вспомогательным помещением в многоквартирных жилых домах) составляет от 2% до 10%, среднее 5% (По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3974-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2025-goda>)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94

Корректировка на передаваемые права на недвижимость.

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

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, находятся в собственности. Корректировка не вводилась.

Корректировка на условия финансирования.

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки.

Сделки купли-продажи объекта недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на

величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Слабая информированность оценщика относительно условий финансирования сделок с аналогами заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях и финансируются за счет собственных средств покупателя. Корректировка отсутствует.

Корректировка на условия продажи (вид сделки).

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы и т.д.

В общем виде, корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Слабая информированность оценщика относительно существования нерыночных мотиваций у покупателей и продавцов объекта сравнения также заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях, а продавцы и покупатели руководствуются типичными рыночными мотивациями. Корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата сделки).

Объекты аналоги представлены к продаже на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение (качество местоположения).

Следует сравнить местоположение объекта имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены.

Для объекта недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется разница их цен продаж в различных местах размещения.

Объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по местоположению, корректировка не требуется.

Корректировка на физические характеристики (тип помещений, конструктивное решение).

Физические характеристики объекта оценки и объектов-аналогов были признаны равными и корректировки не применялись.

Корректировка на этаж

В ходе анализа влияние этажа расположения на рыночную стоимость объекта оценки не выявлено. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь.

Размер корректировки определен по формуле:

$$K_{пл.} = \left(\left(\frac{S_{oo}}{S_{aa}} \right)^T - 1 \right) \times 100, \text{ где:}$$

$K_{пл.}$ – корректировка на площадь объекта, %;

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв. м;

S_{aa} – площадь объекта-аналога, кв. м;

T – коэффициент торможения цены, %.

Размер коэффициент торможения определен на основании данных статьи «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2024 г.» (автор Живаев М.В.). Коэффициент торможения для квартир (применительно) равен -0,13.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,23	-0,12
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,20	-0,11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,28	-0,14
Квартиры	-0,01	-0,25	-0,13
Дома	-0,01	-0,27	-0,14

Расчет корректировки на площадь

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	4	4,14	5,50	4,909
Коэффициент торможения		-0,13	-0,13	-0,13
Корректировка на площадь, %		0,00%	+4,00%	+3,00%

Корректировка на тип доступа

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, расположены внутри жилого дома. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие движимого имущества

У объекта оценки, как и у всех объектов-аналогов, движимое имущество отсутствует. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие обременений.

У объекта оценки, как и у всех объектов-аналогов, обременения, влияющие на их стоимость, отсутствуют. Корректировка не требуется.

4.2.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

В результате внесения корректировок в цену предложения объектов-аналогов, стоимость 1 кв.м. объекта оценки составила диапазон от 103 261 руб. до 104 694 руб. Для расчета средневзвешенной стоимости, необходимо придать результатам по каждому из аналогов определенный весовой коэффициент.

Для определения величины весовых коэффициентов был проведен следующий расчет:

Таблица 4.5. Расчет весовых коэффициентов

№	Расчетный параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	103 261	107 781	107 835
2	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг (без учета скидки на торг), %	5%	1%	2%
3	Количество корректировок в таблице 4.4	2	2	2
4	Общее количество корректировок (сумма значений столбцов в графе 3)	6		
5	Отношение общего количества корректировок к количеству корректировок каждого аналога (графа 4 / графа 3)	3,00	3,00	2,00
6	Сумма отношений (сумма значений столбцов в графе 5)	9,00		

7	Коэффициент, учитывающий количество корректировок (отношение значения столбца в графе 5 к значению в графе 6)	0,3333	0,3333	0,3333
8	Коэффициент учитывающий диапазон разброса общей валовой коррекции (величина, обратно-пропорциональная суммарной валовой коррекции, приведённой к 1)	0,1176	0,5882	0,2941
9	Весовой коэффициент	0,1176	0,5882	0,2941
10	Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м.	107 265		

Таблица 4.6. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Расчетный параметр		Ед. изм.	Расчетное значение	Примечание
1.	Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. объекта оценки	руб.	107 265	табл. 4.5
2.	Площадь объекта оценки	кв.м.	4	
3.	Стоимость объекта оценки	руб.	429 000	п.1 х п.2

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

4.3.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

С помощью стандартных подходов к оценке оцениваемых объекта, Оценщик приходит к соответствующим результатам. При согласовании полученных результатов по каждому из применявшихся подходов, Оценщику необходимо определить итоговую величину стоимости. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$$C_u = C_z * K_1 + C_{cp} * K_2 + C_d * K_3,$$

где:

C_u – итоговая стоимость объекта оценки;

C_z – стоимость, полученная затратным подходом;

C_{cp} – стоимость, полученная сравнительным подходом;

C_d – стоимость, полученная доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценщик самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки.

Так как определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось одним подходом, согласование результатов не проводится.

5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно:

429 000 (Четыреста двадцать девять тысяч) рублей

Оценщик 1 категории  В.В. Лебедев

Руководитель оценочной организации
Директор ООО «А2»  В.В. Лебедев



6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее: оценщик) в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее.

- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Оценщик произвел личную инспекцию объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.
- В ходе проведения оценки Оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ. Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО № I, II, III, IV, V, VI, 7.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Градостроительный кодекс РФ;
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022, утвержденные Советом РОО 24.11.2022 г, протокол № 31-С;
5. Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611;
6. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200:
 - Структура ФСО и основные понятия (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)
7. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.,
8. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.;
9. И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2014.
10. Аналитические материалы СтатРиелт, <https://statielt.ru>
11. Википедия – Свободная энциклопедия - <https://ru.wikipedia.org>;
12. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области - <https://54.rosstat.gov.ru>;
13. <https://onreal.ru>;
14. <https://novosibirsk.n1.ru>;

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ, ВЫПОЛНИВШИХ ОТЧЕТ

1. Документы, подтверждающие квалификацию и членство в саморегулируемой общественной организации





2. Полис страхования гражданской ответственности оценщика

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 433-15447624 / 0325R/76/0000003/24 - 000166 от «02» декабря 2024 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) вступает в силу с даты подписания, при условии оплаты Страхователем Страховой премии, за исключением случаев, предусмотренных в разделе 10.2. Настоящий Договор составлен в соответствии с Положением о страховании обязательности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее - Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
- 1.1. Леонов Владимир Владимирович
Паспортные данные: Сер. 3008 К6466988 выдача органами УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе (вн. паспортный) - 540-602/30.01.2009
Адрес регистрации: 630049, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гагарина, д. 11, кв. № 6
2.1. СЛАО «АльфаСтрахование» (далее - Страхователь), в лице (от имени) страхового подразделения в составе страховой группы 096, Адрес местонахождения: Россия, 118035, г. Москва, ул. Патриотов, д.12, стр.2, Лицензия ЦР РЦ № 0928 от 23.09.2015 г., за адрес: rub@alfa.ru/alfarub.ru, тел: (495) 936-7177
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее - Страхователь), в лице (от имени) страхового подразделения в составе страховой группы 096, Адрес местонахождения: 115286, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Давлекановский, Лицензия ЦР РЦ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-69-59, факс: (495) 785-08-88
- 3. СОСТРАХОВЩИКИ:**
- 3.1. Обязательства Страхователя по настоящему Договору страхования выполняются коллективными интересами, связанными с заключением договора на проведение оценки, и (или) иных третьих лиц.
 - 3.2. Обязательства Страхователя также выполняются на протяжении заключенности Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с интересом соглашениями со Страхователем 1 разделом. Страхователь и его представители несут ответственность за действия Страхователя, связанные с исполнением обязательств Страхователя, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный страхователем в заключенном страхователем и Страхователем (безисключительно) Договором в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации (Ассоциация «Русское общество оценщиков») (далее - СРО) в результате осуществления оценочной деятельности.
 - 4.2. Страховым случаем также является возмещение Страхователем расходов на защиту при наличии акта истребования (имущественных претензий) третьих лиц.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный страхователем в заключенном страхователем и Страхователем (безисключительно) Договором в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации (Ассоциация «Русское общество оценщиков») (далее - СРО) в результате осуществления оценочной деятельности.
 - 4.2. Страховым случаем также является возмещение Страхователем расходов на защиту при наличии акта истребования (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА):**
- 5.1. С «02» января 2025 года по «02» июля 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 - 5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае неисполнения Страхователем и/или третьими лицами (3 год), указанного в настоящем Договоре обязательства.
- 6. ВЕДОМОСТИ О СТРАХОВАТЕЛЕ:**
- 6.1. Страхователь и Страхователь имеют право распоряжаться на страховые случаи, произошедшие в результате действия (бездействия) Страхователя, в том числе в пользу Страхователя.
 - 6.2. Страхователь и Страхователь несут ответственность по настоящему Договору, устанавливая, включая с датой, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВАЯ СУММА:**
- 7.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, выплачивается сумма, указанная в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3., 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
- 8.1. Страховой суммой (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с иными договорами страхования) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 - 8.2. Лимит ответственности в отношении Рисков на сумму (в совокупности с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**
- 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
- 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Бескляновский пер., д. 2в, ИНН 5701197033). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в соответствии с условиями и в установленный срок. Страхователь обязуется предоставить Страхователю подтверждающие документы, подтверждающие факт оплаты страховой премии. Комиссия по переводу устанавливается за счет паявладельца, который обязан предоставить Страхователю в соответствии с условиями Договора. Комиссия по переводу устанавливается за счет паявладельца, который обязан предоставить Страхователю в соответствии с условиями Договора. 10.2. При наступлении страхового случая, настоящим Договором предусматривается не возмещение в сумму, не являющуюся частью страховых выплат, полученных в результате осуществления оценочной деятельности.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Леонов Владимир Владимирович
От Страхователя

СОСТРАХОВЩИКИ: [Подписи и печати]

3. Полис страхования дополнительной ответственности юридического лица

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24210B400U011

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «А2»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 630004, г. Новосибирск, Комсомольский проспект, 13/1, офис 407	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма (в % от страховой суммы)	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	30 000 руб. 00 коп. (Тридцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,03 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «13» декабря 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «13» декабря 2024 г. по «12» декабря 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, изным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. - 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису прилагаются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островах, д.4,
Новосибирский филиал:
г. Новосибирск, ул. Горюхи, д. 42

От Агенции Страховщика: Г.С. Драпов/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск
Дата выдачи «13» декабря 2024 г.

**8.2. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ
ДОКУМЕНТЫ**

1. Выписка из ЕГРН от 24.03.2022г. на помещение с кадастровым номером 54:35:021340:565;
2. Договор участия в долевом строительстве №1.8-1К от 09.11.2021 г.;
3. Акт приема-передачи от 15.02.2022 г.;
4. План объекта. Составлен 19.09.2021 г. ООО "БТИ ПРО".

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области
подполное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
24.03.2022г.	
Кадастровый номер:	54:35:021340:565
Номер кадастрового квартала:	54:35:021340
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Фабричная, дом 65, кладовая № 2.1
Площадь, м2:	4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	кладовая
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подземный этаж № -1 этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	69499.64
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:000000:42300
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Архипова Алла Борисовна
	полное наименование должности
	подпись
	М.П.
Самигулина Е.В.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

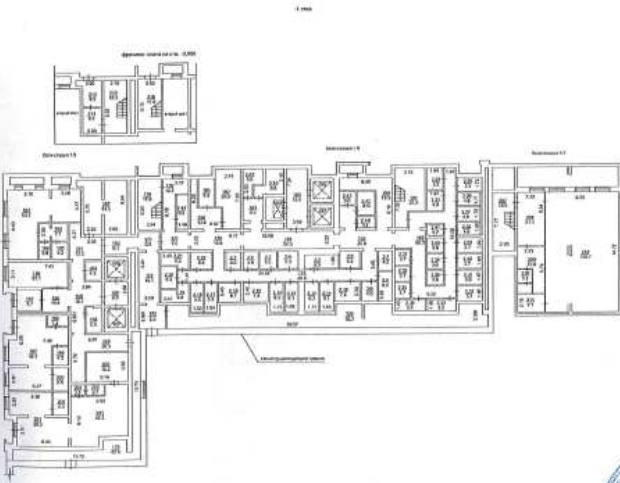
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
24.03.2022г.			
Кадастровый номер:	54:35:021340:565		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Архипова Алла Борисовна, 15.02.1986, гор. Новосибирск, Российская Федерация, СНИЛС 138-504-335 54 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 50 17 №715516, выдан 28.08.2017, Отделом УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе г. Новосибирска Новосибирская обл, г. Новосибирск, ул. Северная, д. 25, кв. 1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:35:021340:565-54/163/2022-1 24.03.2022 10:41:46
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи, выдан 15.02.2022 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 54-Ru54303000-28-2022, выдан 24.02.2022, Мэрия города Новосибирска Договор участия в долевом строительстве, № 1.8-1К, выдан 09.11.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
полное наименование должности		подпись	М.П.
			
		Самигулина Е.В.	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
24.03.2022г.	
Кадастровый номер:	54:35:021340:565
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	Самигулина Е.В. инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 4		
24.03.2022г.		
Кадастровый номер: 54:35:021340:565	Номер этажа (этажей): -1 этаж	
		
Масштаб 1		
полное наименование должности	подпись	Самигулина Е.В. инициалы, фамилия
	М.П.	

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № 1.8-1К

г. Новосибирск

«09» ноября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬГЕБА», в лице генерального директора Хаминич Наталья Васильевна, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **Архипова Алла Борисовна**, СНИЛС 138-504-335 54, 15.02.1986 года рождения, место рождения: гор. Новосибирск, паспорт: 50 17 715516, выдан: Отделом УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе г. Новосибирска, дата выдачи: 28.08.2017 года, проживающая по адресу: г. Новосибирск, ул. Северная, д.25, кв.1, тел. 8-923-100-06-64, chest-wood@yandex.ru именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании – «**Стороны**», руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в **собственность** объект долевого строительства, а Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) «**Реконструкция здания торгового и развлекательного назначения в многоквартирный многоэтажный дом со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой. Блок-секции № 1.7, 1.8, 1.9 (по генплану) со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки - II этап строительства многоквартирных многоэтажных домов, в том числе с объектами обслуживания населения и встроено-пристроенных помещениях многоквартирных многоэтажных домов с автостоянками**» (далее по тексту – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства нежилое помещение, указанное в п.1.2 настоящего договора, а так же общее имущество в многоквартирном доме.

Дом, в котором находится нежилое помещение, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством - класс А++. Сейсмостойкость Объекта строительства – 6 баллов. Количество этажей –16, количество подземных этажей - 0. Общая площадь здания – 10583,2 кв.м. Наружные стены: бескаркасные кирпичные с несущими продольными и поперечными стенами, связанными поэтажно сборными железобетонными плитами перекрытий.

1.2. Объектом долевого строительства является, входящее в состав указанного многоквартирного дома – **нежилое помещение – согласно проектной документации, представляет собой: кладовую, на отметке -5,800, в осях Б-В, 3-4, условный номер кладовой 1. Общая проектная площадь составляет 3,8 кв.м. (далее – кладовая).**

План объекта долевого строительства, отображающий взаимное расположение по отношению друг к другу частей нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, данные о количестве и площади кладовой, помещений вспомогательного использования, содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью договора.

В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться имущество общего пользования: лестничные клетки, электрощитовая, тамбуры, тамбур-шлюзы, лифтовые холлы(тамбур-шлюзы), КУИ, помещения технического чердака, коридоры МОП, колясочная, коридоры МОП, машинное помещение лифтов, ограждающие и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в доме, трубопроводы системы горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, земельный участок на котором расположен объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на изменение характеристик имущества и помещений общего пользования, а также на уменьшение, либо увеличение площадей вышеуказанных помещений, вызванных изменением проектной документации.

1.3. Местоположение земельного участка, предоставленного для строительства: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Фабричная. Кадастровый или условный номер: 54:35:000000:34459. Площадь: 75221,0 кв.м.

Застройщик владеет указанным земельным участком на праве собственности на основании: договора купли-продажи земельного участка № 94041 от 19.12.2019г., что подтверждается Выпиской из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи: 26.12.2019г.

Строительство ведется на основании: Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-292-2020 от 30.12.2020г.

До получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется сформировать земельный участок для эксплуатации Дома и передать его в общую долевую собственность участников долевого одновременно с помещениями, указанными в п. 1.2. договора.

Проектная декларация опубликована «21» января 2021 года на сайте: [https:// наш.дом.рф /](https://наш.дом.рф/).

1.4. Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – I квартал 2022 г. Стороны договорились, что допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передачи объекта долевого строительства.

1.5. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами и обеспечить ввод Дома в эксплуатацию.

2.1.2. Срок передачи нежилого помещения Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости нежилого помещения. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома ранее срока,

указанного в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче нежилого помещения Участнику долевого строительства. При этом период, в течение которого Участник долевого строительства обязан принять кладовую, указывается Застройщиком в сообщении о готовности объекта к передаче. Одновременно с нежилым помещением Участнику долевого строительства передается доля в общем имуществе дома пропорционально общей площади нежилого помещения, подлежащей передаче План нежилого помещения – Приложение 1. Общая площадь нежилого помещения является проектной и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения.

2.1.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта, направить Участнику долевого строительства сообщение о готовности Дома к передаче, о дате явки для приемки нежилого помещения. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения в адрес, указанный в настоящем Договоре. Участник долевого строительства считается получившим ценное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

2.1.6. Застройщик подтверждает отсутствие недоимки по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации на момент государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

2.1.7. Обязательства сторон по Договору являются встречными. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате цены договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.1.8. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению.

2.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

2.1.10. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в разделе 10 Договора, последний обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. Не передавать кладовую в собственность Участнику долевого строительства при наличии оснований для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в порядке статей 5,9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве.....». Удержание нежилого помещения, по настоящему договору, до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

2.2.2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Дом, в том числе в части изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства не более чем на пять процентов от указанной в пункте 1.2. Договора площади.

2.2.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по согласованию с Участником долевого строительства.

2.2.4. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства, нарушающего требования п. 2.5.2 настоящего договора, о необходимости устранить нарушения и, если Участник долевого строительства в разумный срок не предпринял мер по требованию Застройщика к устранению допущенных нарушений.

2.2.5. При просрочке Участником долевого строительства графика внесения платежей, предусмотренного разделом 5 настоящего договора более чем на три месяца, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении договора в судебном порядке, письменно предупредив об этом Участника долевого строительства не позднее чем за 10 рабочих дней до обращения в суд.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену нежилого помещения в сроки, порядке и размерах, указанных в разделе 5 настоящего Договора.

2.3.2. При получении уведомления от Застройщика о готовности нежилого помещения к передаче, в семидневный срок принять в собственность кладовую (при отсутствии мотивированного отказа) по двустороннему акту.

2.3.3. В случае обнаружения недостатков при осмотре нежилого помещения указать их в Акте осмотра нежилого помещения. При отсутствии в Акте осмотра нежилого помещения сведений о недостатках нежилого помещения, считается, что качество помещения соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

После устранения недостатков и получения повторного уведомления от Застройщика в семидневный срок принять в собственность кладовую.

2.3.4. Не вносить какие-либо изменения в проект объекта долевого строительства без разрешения Застройщика и согласования с проектной организацией до передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

2.3.5. Участник долевого строительства уведомлен, что в случае непредставления настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего договора и последующей регистрации права собственности на кладовую. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, несет Участник долевого строительства.

2.3.6. С момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства до момента передачи Дома управляющей организации или Товариществу собственников жилья (далее по тексту – ТСЖ) ежемесячно возмещать Застройщику затраты, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии, отопления и водоснабжения, канализации (водоотведение) по счету от Застройщика, в соответствии с показаниями приборов учета и тарифных ставок энергоснабжающих организаций и поставщиков услуг, а также затраты на вывоз твердых бытовых отходов в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента окончания месяца, следующего за расчетным. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов при их обоснованности и правильности.

2.3.7. По окончании срока, определенного в сообщении для принятия нежилого помещения, участник долевого строительства оплачивает все расходы, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии, отопления и водоснабжения, канализации (водоотведение) в нежилом помещении, затраты на вывоз твердых бытовых отходов, иные коммунальные платежи. Датой начала начисления таких платежей является день, следующий за последним днем периода, установленного для осмотра нежилого помещения и подписания акта приема-передачи.

Участник долевого строительства не вправе ссылаться на принятие нежилого помещения в более поздний срок, нежели указанный в сообщении, как на основание не оплачивать коммунальные платежи с даты их начисления.

2.3.8. Заключить договор с ТСЖ согласно Жилищному кодексу РФ от 28.12.2004г. № 188 ФЗ о содержании и ремонте общего имущества и об оказании коммунальных услуг после подписания акта приема-передачи нежилого помещения и передачи дома в управление ТСЖ.

2.3.9. До момента передачи Дома Товариществу собственников жилья (управляющей компании), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в объект долевого строительства персонала Застройщика.

2.3.10. В случае изменения Участником долевого строительства своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре, последний обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты их изменения.

2.3.11. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.12. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче нежилого помещения.

2.4. Участник долевого строительства имеет право:

2.4.1. Участник долевого строительства, как будущий собственник нежилого помещения, вправе совместно с другими Участниками долевого строительства создать ТСЖ или выбрать иной способ управления Объектом, в соответствии с действующим законодательством РФ, необходимым для управления Объектом и обеспечения его эксплуатации. ТСЖ создается Участниками долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ, после получения от Застройщика уведомления о проведении общего собрания будущих собственников помещений с целью создания ТСЖ. На основании решения, принятого на общем собрании, Участники долевого строительства также обязуются заключить Договор с ТСЖ.

2.4.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.4.3. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных в счет цены договора предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем обращении в суд в срок 10 рабочих дней, в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит кладовая, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок кладовая не будет передано Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации создаваемого Дома, в том числе существенного изменения проекта нежилого помещения, которое входит в состав этого Дома.

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом.

2.4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

2.4.5. Участник долевого строительства имеет право передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после внесения цены Договора в полном объеме без письменного согласия Застройщика, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и только с письменного согласия Застройщика. Передача Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания сторонами передаточного акта.

2.4.6. При наличии в Акте осмотра сведений о недостатках нежилого помещения, обратиться к Застройщику с одним из требований, предусмотренным п. 2 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в семидневный срок с момента получения сообщения о завершении строительства дома и о готовности нежилого помещения к передаче.

2.5. Участник долевого строительства не имеет права:

2.5.1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию нежилого помещения, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, до оформления Участником долевого строительства права общей совместной собственности на указанное помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество без разрешения и согласования Застройщика.

2.5.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему здания, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов.

Выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение здания.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Срок передачи кладовой Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче кладовой Участнику долевого строительства.

3.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства дома, о готовности нежилого помещения к передаче и о дате явки для приемки нежилого помещения. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением в адрес, указанный в настоящем Договоре. Участник долевого строительства считается получившим заказное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за достоверность адреса получателя лежит на Участнике долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан принять кладовую или предоставить Застройщику мотивированный отказ от подписания передаточного акта на кладовую в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Застройщика к передаче нежилого помещения.

Нарушение Участником долевого строительства срока и порядка принятия кладовой не освобождает Участника долевого строительства от обязанности нести риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого помещения, а также все расходы по содержанию, сохранности нежилого помещения и иные платежи со дня, следующего за днем истечения срока, отведенного на принятие Участником долевого строительства нежилого помещения, возместить все убытки Застройщика, связанные с просрочкой принятия нежилого помещения, за исключением поступления к Застройщику в течение указанного срока требований в соответствии с п. 2.4.6 настоящего Договора.

3.4. Передача нежилого помещения Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче нежилого помещения.

3.5. Все дефекты, недостатки определяются в соответствии с требованиями СНиП и проектной документацией в Акте осмотра Кладовой, составленным в период, отведенный для осмотра и принятия нежилого помещения, подписанном сторонами или их уполномоченными представителями. Внесение изменений и дополнений в Акт осмотра нежилого помещения не допускается, а требования участника долевого строительства относительно недостатков, неуказанных в Акте осмотра нежилого помещения, рассмотрению не подлежат. При этом, Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, исчисляемого по правилам пункта 6.3. настоящего Договора.

3.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия нежилого помещения в указанный срок, или отказа Участника долевого строительства от принятия нежилого помещения в отсутствие требований, в соответствии с п. 2.4.6. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче нежилого помещения. При этом риск случайной гибели нежилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом, одностороннего акта.

4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ

4.1. Право общей совместной собственности Участников долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4.2. Основанием для государственной регистрации права общей совместной собственности Участника долевого строительства кладовой являются разрешение на ввод в эксплуатацию Дома и передаточный акт или иной документ о передаче нежилого помещения.

4.3. Застройщик обязан передать разрешение на ввод Дома в эксплуатацию или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права общей совместной собственности на кладовую после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта.

4.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права общей совместной собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется в наличном или в безналичном порядке либо иным, не запрещенным действующим законодательством РФ, способом по согласованию с Застройщиком.

5.2. На момент подписания сторонами настоящего договора цена составляет **230 000 (Двести тридцать тысяч) рублей (далее - цена договора)**.

5.3. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства денежными средствами не позднее **трех дней** с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома.

5.4. В случае оплаты цены договора в установленный настоящим договором срок цена остается неизменной на весь период строительства.

5.5. В случае оплаты цены Договора в установленный настоящим Договором срок цена остается неизменной на весь период строительства.

5.6. При нарушении срока уплаты цены договора, цена договора подлежит изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения.

5.7. Застройщик использует взнос Участника долевого строительства исключительно в соответствии с их целевым назначением, обеспечивает обособленный учет денежных средств. Целевым использованием денежных средств Участника долевого строительства является их использование на строительство (создание) Дома, в котором находится кладовая, передаваемое Участнику долевого строительства, для возмещения затрат на такое строительство. Целевые расходы включают в себя затраты по: оплате за земельный участок, разработке и подготовке всей необходимой документации, связанной со строительством Дома, подготовке строительной площадке и проведению строительно-монтажных работ по строительству Дома; выполнению технических условий тепло- и энергоснабжающих организаций; строительству наружных сетей водопровода, канализации и теплотрассы, выполнению обязательств перед Мэрией г. Новосибирска; расходам за услуги Заказчика по организации строительства Дома, расходам на заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору. Разница между общей суммой договора, полученной от Участника долевого строительства и фактическими затратами по строительству Дома остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество нежилого помещения должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Участник долевого строительства обязуется за свой счет и своими силами произвести чистовую отделку нежилого помещения.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта по Акту приема-передачи.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством нежилого помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) нежилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа нежилого помещения или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства нежилого помещения Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения платежа более чем на три месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 2.3.10 Договора, Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее уведомление Участника долевого строительства, что может повлечь несоблюдение сроков исполнения обязательств по Договору. Ответственность за указанные последствия несет Участник долевого строительства.

7.4. С момента подписания передаточного акта на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность нежилого помещения, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий. Со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, риск случайной гибели нежилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

7.5. В случае неплаты Участником долевого строительства компенсации затрат Застройщика, предусмотренной пунктом 2.3.7 настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Застройщик гарантирует, что указанная в п. 1.2 кладовая никому не продана, под арестом и спором не состоит, в её отношении не подписаны другие договоры участия в долевом строительстве, а также нет обременений другими обязательствами.

8.2. Договор участия в долевом строительстве и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

8.3. Изменение Договора и его расторжение возможно по соглашению сторон, совершаемому в простой письменной форме, а также в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

При этом срок представления указанных изменений на государственную регистрацию составляет 10 дней с момента их подписания сторонами. Соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.4. Настоящий Договор, акт приемки Участником долевого строительства нежилого помещения в собственность и документ, подтверждающий полную оплату по настоящему договору, являются основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства своего права общей совместной собственности на кладовую. Регистрация права общей совместной собственности на кладовую осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

8.5. При обнаружении Застройщиком нарушений Участником долевого строительства пунктов 2.5.1. и 2.5.2. Застройщик составляет акт о выявленных нарушениях, который подписывается представителем Застройщика и Участником долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта о выявленных нарушениях, указанный акт может быть подписан Застройщиком в одностороннем порядке. Выявленные замечания устраняются за счет средств Участника долевого строительства по смете, предоставленной подрядной организацией в сроки, указанные Застройщиком.

8.6. До момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных разделом 5 настоящего договора, права на кладовую находятся в залоге у Застройщика.

8.7. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны своевременно сообщить друг другу об изменении адреса (месторасположения, местожительства, номеров телефонов). В случае отсутствия уведомления все документы направляются по последнему известному адресу и считаются доставленными.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Стороны освобождаются полностью или частично от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы стороны Договора составляют двухсторонний акт либо письменно уведомляют друг друга об этих обстоятельствах.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясения, наводнения, война, военные действия и маневры, забастовки, пожары и иные стихийные явления, принятие законов и нормативных актов органами государственной власти как федерального, так и местного уровней, препятствующих выполнению обязательств по Договору, а также любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля сторон.

9.3. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора разрешаются сторонами путем переговоров с учетом взаимных интересов. При не достижении согласия любая сторона вправе обратиться в суд для решения спорного вопроса.

9.4. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных на следующих условиях:

- перечень данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактные телефоны; адрес электронной почты; адрес места регистрации; фактический адрес проживания; прочие сведения об Участнике долевого строительства, указанные в настоящем договоре;

- Застройщик осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, исполнения, изменения или прекращения настоящего договора, а также организации надлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта;

- Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации Управлению Росреестра по Новосибирской области, страховым организациям и/или эксплуатирующей Объект организации.

Настоящее согласие действует бессрочно.

Участник долевого строительства по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных (в соответствии с п.4 ст. 14 Федерального закона от 27.06.2006 № 152-ФЗ).


9.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Застройщика, один - для Участника долевого и один для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

8. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬГЕБА»
630099, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, 24, 2 этаж, офис 43
ИНН 5407025216 КПП 540601001
ОГРН 1065405138457
р/сч 40702810023000008584
Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»
к/сч 30101810600000000774
БИК 045004774
тел. 8(383) 217-44-22, e-mail: 2174422@mail.ru
Генеральный директор

м.п.


/Н.В. Хамнич/

Участник долевого строительства:

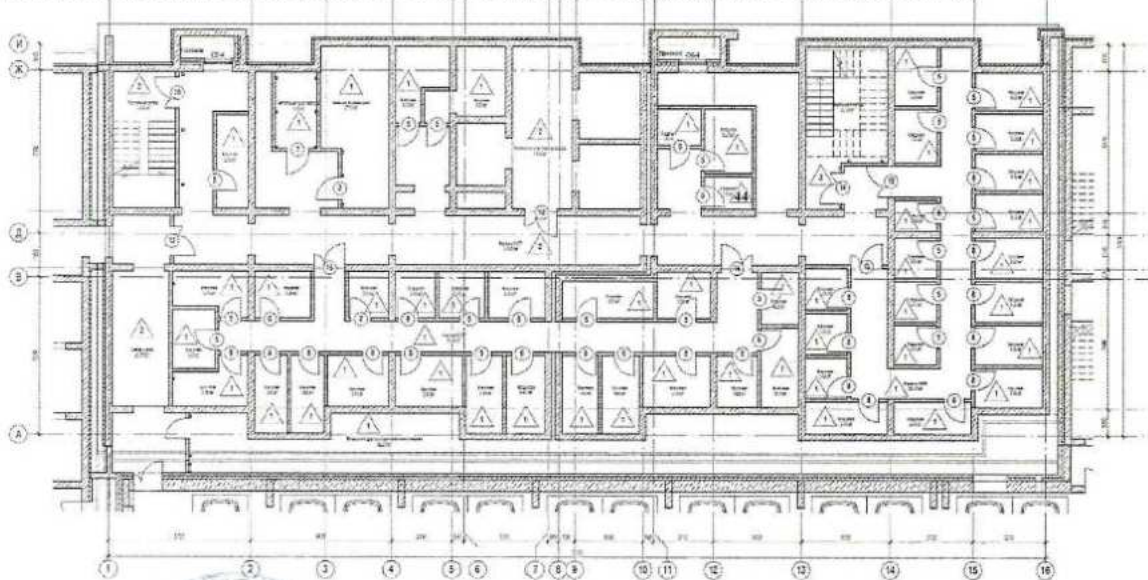
 /
Архипова Анна Борисовна

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № 1.8-1К от «09» ноября 2021г.

г. Новосибирск

«09» ноября 2021г.

1. План – нежилое помещение – согласно проектной документации, представляет собой: кладовую, на отметке -5,800, в осях Б-В, 3-4, условный номер кладовой 1. Общая проектная площадь составляет 3,8 кв.м.
2. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № 1.8-1К от «09» ноября 2021 года и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
3. Настоящее Приложение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства. По согласению сторон в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области экземпляр направляется в электронном виде.



Подписи Сторон:
Застройщик ООО «АЛЬГЕБА»
Генеральный директор

М.п.

/ Н.В. Хаминич/

Участник долевого строительства:

Архипова Алла Борисовна

/ Архипова Алла Борисовна /

СФОРМИРОВАНА СПЕЦИАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ НАДПИСЬ

Дата регистрации:	15.02.2022 10:27:37
Произведена государственная регистрация сделки:	Договор участия в долевом строительстве
Номер регистрации:	54:35:000000:34459-54/163/2022-1153

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат	02E73CVC0087AD0EAA402B737C0FFB42BF
Владелец	Управление Росреестра по Новосибирской области, Никитина, Елена Петровна, ito@54upr.rosreestr.ru, Управление Росреестра по Новосибирской области, RU, 54 Новосибирская область, Новосибирск, "ул. Державина, д. 28", ИНН=005406299278, ОГРН=1045402545836, СНИЛС=05385899817
Действителен	Период действия сертификата с 17.08.2021 по 17.11.2022

Акт приема-передачи

г. Новосибирск

«15» февраля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬГЕБА», в лице генерального директора Хаминич Натальи Васильевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Архипова Алла Борисовна, СНИЛС 138-504-335 54, 15.02.1986 года рождения, место рождения: гор. Новосибирск, паспорт: 50 17 715516, выдан: Отделом УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе г. Новосибирска, дата выдачи: 28.08.2017 года, проживающая по адресу: г. Новосибирск, ул. Северная, д.25, кв.1, тел. 8-923-100-06-64, chest-wood@yandex.ru, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. «**Застройщик**» передает, а «**Участник долевого строительства**» принимает в собственность: нежилое помещение – кладовую № 2.1 (условный номер кладовой 1), расположенную на отметке -1 этаже, в осях Б-В, 3-4, общей площадью 4,0 кв.м, в многоквартирном многоэтажном жилом доме по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Фабричная, дом 65, далее «**Объект долевого строительства**», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № 1.8-1К от «09» ноября 2021 г. (далее «**Договор**»).
2. Условия по оплате взноса за «**Объект долевого строительства**», предусмотренные «**Договором**», исполнены «**Участником долевого строительства**» полностью.
3. «**Застройщиком**» условия «**Договора**» в «**Объекте долевого строительства**» выполнены в полном объеме.
4. «**Участник долевого строительства**» претензий по качеству, объему и срокам выполненных работ, а также по сроку передачи «**Объекта долевого строительства**» не имеет.
5. «**Участник долевого строительства**» обязуется со дня подписания настоящего Акта нести расходы, связанные с содержанием «**Объекта долевого строительства**».
6. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
7. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬГЕБА»
630099, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, 24, 2 этаж, офис 43
ИНН 5407025216 КПП 540601001
ОГРН 1065405138457
р/сч 40702810795240101930
Ф-л Сибирский ПАО Банк «ФК Открытие»
к/с 30101810250040000867
БИК 045004867
тел. 8(383) 217-44-22, e-mail: 2174422@mail.ru
Генеральный директор



/ Н.В. Хаминич /

м.п

Участник долевого строительства:

Архипова Алла Борисовна



План объекта

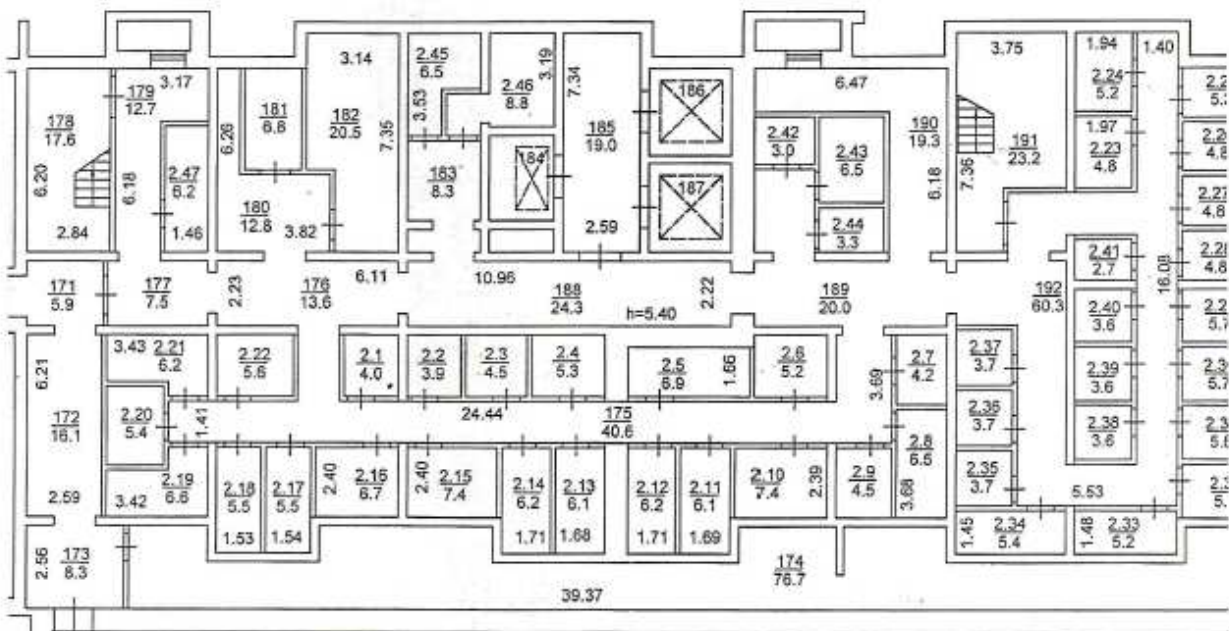
Наименование и адрес объекта:

Реконструкция здания торгового и развлекательного назначения в многоквартирный многоэтажный дом со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой. Блок-секции №1.7, 1.8, 1.9 (по генплану) со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки многоквартирного многоэтажного жилого дома №1 (по генплану) со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой – II этап строительства многоквартирных многоэтажных домов, в том числе с объектами обслуживания населения во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных многоэтажных домов, с автостоянками

*Новосибирская область, г.Новосибирск,
Железнодорожный район, ул.Фабричная, д.65*

Элемент плана на отм. -3,000

-1 этаж



15.79

 про	улица
	город
субъект	
Дата	Ис
19.09.2021	Ка
	Гл

ПРОШНО, ПРОНУМЕРОВАНО
ЛИСТОВ

52



8.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

27.10.2025, 09:23

Объявление №113271389 - продажа помещения в Новосибирске, Железнодорожном районе, улица Фабричная 65/4 - ...



Продам универсальное помещение, Фабричная, 65/4

31 мар Обн. 31 мар 22

450 000 ₽

108 696 ₽/м²

Внешний пользователь

+7 913 201-95-03

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

🚫 Не отправляйте предоплату до просмотра



ул. Фабричная · Железнодорожный район · Новосибирск
Площадь Гарина-Михайловского ● 12 мин 🚶

Подбор риелтора

Риелтор поможет купить или продать любую недвижимость

Оставить заявку



Параметры

Общая площадь 4,14 м²
Этаж Цоколь

Описание

Продам чистую и сухую кладовку 4.14 м² в ЖК Чернышевский в доме на ул. Фабричная 65/4
Вместительная. Высокий потолок. (4м) Готова к эксплуатации.
Собственник.

<https://novosibirsk.n1.ru/view/113271389/>

1/1



Продам универсальное помещение, 1905 года, 85/1

13 мая Обн. 11 сен 20

600 000 ₽

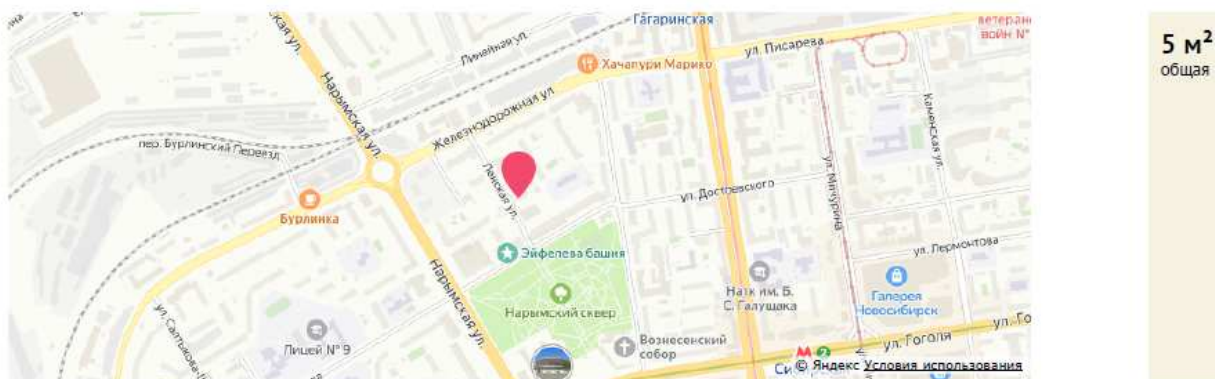
109 091 ₽/м²

михаил

+7 913 063-48-03

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра



ул. 1905 года · мкр-н Нарымский сквер · Железнодорожный район · Новосибирск
 Красный проспект ● 9 мин Гагаринская ● 9 мин Сибирская ● 9 мин

Подбор риелтора

Риелтор поможет купить или продать любую недвижимость

Оставить заявку



Параметры

Общая площадь 5,5 м²
 Этаж Подвал

Описание

Продается кладовое помещение, рядом с Нарымским Сквером, на -2ом этаже жилого дома.
 Сделаны: хорошая дверь, наливной пол, грунтовка от пыли.



Склад, 4.9 м² 540 000 Р за всё

Татьяна

8 958 409-25-20

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Новосибирск, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

Склад, 4.9 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

540 000 Р за всё

110 204 Р за м²

История цены

8 958 409-25-20

Написать сообщение
Отвечает около часа

Заказать звонок

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?



О помещении

Вход: с улицы
 Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 4.9 м²
 Этаж: цокольный
 Высота потолков: 2.8 м

Отделка: без отделки
 Мощность электросети: 0 кВт
 Отопление: центральное
 Тип сделки: продажа

Татьяна

Частное лицо



Документы проверены

28 объектов в работе

13 лет на Авито

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Сообщения 99+



Татьяна
 Склад, 4.9 м² · 540 000 Р
 Вы посмотрели временный номер

9:26

Склад, 4.9 м² 540 000 Р за всё

Татьяна

Новосибирская обл., Новосибирск, Фабричная ул., 65

- Площадь Гарина-Михайловского 🚶 16-20 мин.
- Площадь Ленина 🚶 21-30 мин.
- Красный проспект 🚶 21-30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Продам кладовку (индивидуальный склад) в ЖК Чернышевский по адресу улица Фабричная 65, 6-ой подъезд.

Теплое сухое помещение площадью 4,9 кв м, размеры 338*144*247, оборудовано новой металлической дверью с замком. На потолке над кладовой полностью отсутствуют коммуникации.

Кладовка расположена на минус 1 этаже под 6 подъездом. Доступ круглосуточный через отдельный вход по лестнице (ближайший к воротам №1) или через подъезд на лифте.

Кладовая подойдет для хранения личных и сезонных вещей как жителей ЖК, так и любого жителя города Новосибирска.

ПРОДАЖА БЕЗ АРЕНДАТОРА

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

№ 7342391941 · 10 октября в 15:19 · 602 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Бц Г Новомосковск Ул Трудовые Резервы Д 30 · Бц Шерлэнд-2 · Бц Арку...

Сообщения 99+



Татьяна
Склад, 4.9 м² · 540 000 Р
Вы посмотрели временный номер

9:26

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито](#)

27.10.2025, 09:27

Склад, 4.9 м² в Новосибирске | Продажа коммерческой недвижимости в Новосибирске | Авито (7342391941)

Склад, 4.9 м² 540 000 Р за всё

Татьяна

[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).
Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 99+



Татьяна
Склад, 4.9 м² · 540 000 Р
Вы посмотрели временный номер

9:26



https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4.9_m_7342391941?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz... 3/3

8.4. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ

Другие документы отсутствуют.

8.5. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.