



ООО «Мобильный оценщик»

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,
ул Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

Отчет №9-260416-2885146

**об оценке комплекса имущества, расположенного на земельном
участке с кадастровым номером 54:17:024002:232**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50005434375 от 22.09.2025 Задание на оценку №9-260416-2885146 от 16.04.2026
Дата оценки:	20.04.2026
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 16.04.2026 по 27.04.2026
Дата составления Отчета об оценке:	27.04.2026
Цель проведения оценки:	Для последующей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Заказчик Отчета:	ПАО Сбербанк

Москва 2026

Структура отчета

1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	7
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	10
3.1.	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	10
3.2.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки 10	
3.2.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	10
3.2.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	11
3.2.3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
3.3.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
3.4.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
3.5.	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	13
3.6.	Термины и определения	13
3.7.	Заявление о соответствии	15
4.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
4.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	16
4.2.	Характеристика местоположения объекта недвижимости	18
4.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	19
4.3.1.	ОСМОТР И ФОТОФИКСАЦИЯ	26
4.3.2.	ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	31
4.3.3.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	31
4.3.4.	ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
5.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
5.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	32
5.1.1.	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации по итогам 2025 года.....	32
5.1.2.	Социально-экономическое положение Новосибирской области. Итоги 2025 года.....	34
5.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	35
5.3.	Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	37
5.3.1.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РФ ПО ИТОГАМ 2025 Г	37
5.3.2.	ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА И ОБЛАСТИ	41
5.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений объектов коммерческой недвижимости в Новосибирской области, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	41
5.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	44
5.6.	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	45
5.7.	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки (земельных участков)63	
5.8.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	71
5.9.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	71
6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	72
6.1.	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО	72
6.2.	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	73
7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 75	
7.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	75
7.2.	Сравнительный подход	76
7.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	76
7.2.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	77
7.2.3.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	86
7.3.	Доходный подход	96
7.3.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	96

7.4.	Затратный подход.....	97
7.4.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода.....	97
8.	Согласование результатов оценки.....	99
9.	Расчет ликвидационной стоимости объекта	101
9.1.	Анализ ликвидности объекта оценки	101
9.2.	Расчет ликвидационной стоимости объекта.....	102
10.	Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.....	107
11.	Перечень используемых материалов	108
12.	Список приложений.....	109
12.1.	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	110
12.2.	Копии объявлений о продаже и аренде объектов-аналогов	222
12.3.	Копии документов исполнителя и оценщика	232

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	9-260416-2885146
Основание для проведения оценки	Договор № 50005434375 от 22.09.2025 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 9-260416-2885146 от 16.04.2026
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Комплекс имущества в составе здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:235, площадь 21,6 кв.м; здание (здание пилорамы), кад. №54:17:024002:234, площадь 270 кв.м; здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:239, площадь 99,2 кв.м; здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:238, площадь 76,9 кв.м; здание (здание склада), кад. №54:17:024002:237, площадь 14 кв.м; здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:236, площадь 118,4 кв.м; земельный участок, кад. №54:17:024002:232, площадь 7 027 кв.м Имущественные права: право собственности. Обременения: при расчете стоимости не учитываются
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Реализация имущества на торгах в банкротстве. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Предпосылки стоимости	<p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Предполагается сделка с объектом оценки; Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); Дата оценки – 20.04.2026; Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Предполагается сделка с объектом оценки; Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); Дата оценки – 20.04.2026; Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	20.04.2026
Дата составления Отчета	27.04.2026
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ul style="list-style-type: none"> Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Наименование	Описание
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ul style="list-style-type: none"> • Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. • Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. • Состояние оцениваемого объекта: объекты с кадастровыми номерами 54:17:024002:234 и 54:17:024002:238 — удовлетворительное, остальные — хорошее. • Оценка проводится при условии реализации всех объектов недвижимости, входящим в состав объекта оценки единым лотом. • Информация о коммуникациях и неотделимых улучшениях не представлена (отсутствует). • Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Итоговая величина стоимости объекта оценки без учета НДС ¹		
Рыночная стоимость, руб.	12 112 294 (Двенадцать миллионов сто двенадцать тысяч двести девяносто четыре) руб., в том числе:	
	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:235 общей площадью 21,6кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/1	176 453
	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:234 общей площадью 270кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/3	2 205 665
	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:239 общей площадью 99,2кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/2	810 377
	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:238 общей площадью 76,9кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/4	628 206
	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:237 общей площадью 14кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/5	114 368

¹ При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.

Источники информации:

Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О предоставлении информации» от 1 ноября 2017;

Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03-0715/147);

пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

Итоговая величина стоимости объекта оценки без учета НДС¹		
	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:236 общей площадью 118,4кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/6	967 225
	Земельный участок с кадастровым номером 54:17:024002:232 общей площадью 7 027 кв.м. расположенный по адресу: Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет (НДС не облагается)	7 210 000
	6 698 098,59 (Шесть миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч девяносто восемь) руб. 59 коп., в том числе:	
Ликвидационная стоимость, руб.	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:235 общей площадью 21,6кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/1	97 578,51
	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:234 общей площадью 270кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/3	1 219 732,75
	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:239 общей площадью 99,2кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/2	448 138,48
	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:238 общей площадью 76,9кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/4	347 397,92
	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:237 общей площадью 14кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/5	63 245,50
	здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:236 общей площадью 118,4кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/6	534 875,43
	Земельный участок с кадастровым номером 54:17:024002:232 общей площадью 7 027 кв.м. расположенный по адресу: Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет (НДС не облагается)	3 987 130,00

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре об оказании услуг №50005434375 от 22.09.2025.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Комплекс имущества. Имущественные прав: Право собственности. Обременения: при расчёте стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:235, площадь 21,6 кв.м; здание (здание пилорамы), кад. №54:17:024002:234, площадь 270 кв.м; здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:239, площадь 99,2 кв.м; здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:238, площадь 76,9 кв.м; здание (здание склада), кад. №54:17:024002:237, площадь 14 кв.м; здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:236, площадь 118,4 кв.м; земельный участок, кад. №54:17:024002:232, площадь 7 027 кв.м
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:235, площадь 21,6 кв.м; здание (здание пилорамы), кад. №54:17:024002:234, площадь 270 кв.м; здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:239, площадь 99,2 кв.м; здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:238, площадь 76,9 кв.м; здание (здание склада), кад. №54:17:024002:237, площадь 14 кв.м; здание (нежилое здание), кад. №54:17:024002:236, площадь 118,4 кв.м; земельный участок, кад. №54:17:024002:232, площадь 7 027 кв.м
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемые права на объект оценки: Право собственности. Имеющиеся обременения и ограничения прав: нет информации. Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.
Наличие обременений в отношении объекта оценки	Нет информации.
Цель оценки	для реализации в процедуре банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 20.04.2026; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 20.04.2026; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	20.04.2026
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Без осмотра. Осмотр не проводится в соответствии с заданием на оценку.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта: <ul style="list-style-type: none"> • копия выписки из ЕГРН или отчёт на основании выписки ЕГРН по объекту оценки; • копия технического паспорта БТИ;
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ul style="list-style-type: none"> • Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.

	<ul style="list-style-type: none"> • Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. • Состояние оцениваемого объекта: объекты с кадастровыми номерами 54:17:024002:234 и 54:17:024002:238 — удовлетворительное, остальные — хорошее. • Оценка проводится при условии реализации всех объектов недвижимости, входящим в состав объекта оценки единым лотом. • Информация о коммуникациях и неотделимых улучшениях не представлена (отсутствует). • Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ul style="list-style-type: none"> • Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. • Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. • В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. • Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана без учета НДС за объект недвижимости целиком и по отдельности.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.

<p>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</p>	<p>Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.</p>
--	--

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

3.1. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

3.2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 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.

3.2.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
4. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
5. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
7. Состояние оцениваемого объекта: объекты с кадастровыми номерами 54:17:024002:234 и 54:17:024002:238 — удовлетворительное, остальные — хорошее.
8. Оценка проводится при условии реализации всех объектов недвижимости, входящим в состав объекта оценки единым лотом.
9. Информация о коммуникациях и неотделимых улучшениях не представлена (отсутствует)².

² При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из того, что наличие инженерных коммуникаций (электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, иные

10. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

3.2.2. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в задании на оценку.
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

3.2.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки по предоставленным фотоматериалам.
4. Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с условиями Задания на оценку. Фотоматериалы внутри здания не предоставлены Заказчиком. В связи с этим, при выполнении оценки оценщик исходит из допущения, что состояние внутренней отделки оцениваемого здания характеризуется как «хорошее», а объекты оценки с металлическими стенами из профлиста — без отделки.
5. Оценщику не были предоставлены сведения о наличии центральных коммуникаций в здании. Таким образом, наличие инженерных коммуникаций (электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, иные системы) соответствует сведениям, отраженным в техническом паспорте объекта, а также визуально подтверждается фотографиями, представленными Заказчиком.
6. Оценщик исходит из допущения, что вся информация, полученная от Заказчика, является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
7. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
9. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
10. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была

системы) соответствует сведениям, отраженным в техническом паспорте объекта, а также визуально подтверждается фотографиями, представленными Заказчиком.

принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных, размещенных в открытых источниках сети Интернет.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование	ПАО Сбербанк
Юридический адрес (место нахождения)	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 773601001
ОГРН	1027700132195
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Страховой полис	Полис страхования ответственности юридического лица №2500SB40R8737 страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) руб., срок действия договора страхования с 24.09.2025 г. по 23.09.2026 г., выдан САО «ВСК»
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

Ниже приведен список оценщиков (далее по тексту Оценщик) и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Шеховцов Александр Владиславович	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП № 869723 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ОУ ВПО «Белгородский университет потребительской кооперации» 31.01.2008)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037317-1 от 24.05.2024 по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 538, дата вступления 06.07.2017). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Полис страхования ответственности оценщика № 2500SB40R4793, выдан САО «ВСК» 06.05.2025 г. на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия с 18.05.2025 по 17.05.2026
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2005 года
	Место нахождения: 109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, помещ. 30/4
	Номер контактного телефона: +7 910 731 80 00
	Почтовый адрес: 109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, помещ. 30/4
	Адрес электронной почты: shekhovtsov@nkce.ru

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим Оценщик подтверждает 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 оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

3.6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой 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. (п.1 ФСО VI)

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

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II)

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

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).

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 выгоды (п. 11 ФСО V).

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).

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II)

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

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 (п.7 ФСО I).

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

- 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. (п.13 ФСО II)

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 (п.14 ФСО I).

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. (п.9 ФСО I).

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. (п.10 ФСО I).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (Статья 3, Глава I ФЗ№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п.15 ФСО I)

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).

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

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. (п.6 ФСО II)

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

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

3.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В ходе проведения работ Оценщику была предоставлена информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики оцениваемых объектов, необходимых для проведения оценочных работ, являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384600.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384089.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384048.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384592.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384038.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384550.
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384624.
8. Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024 на объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 54:17:024002:235, 54:17:024002:234, 54:17:024002:239, 54:17:024002:236.
9. Разрешение на строительство №54-517305-80-2018 на объект с кадастровым номером 54:17:024002:238.
10. Опросная форма, подготовленная представителем ПАО Сбербанк.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

4.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объекты оценки расположен по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный.

На следующих рисунках представлено местоположение объектов оценки, для которых определяется стоимость.

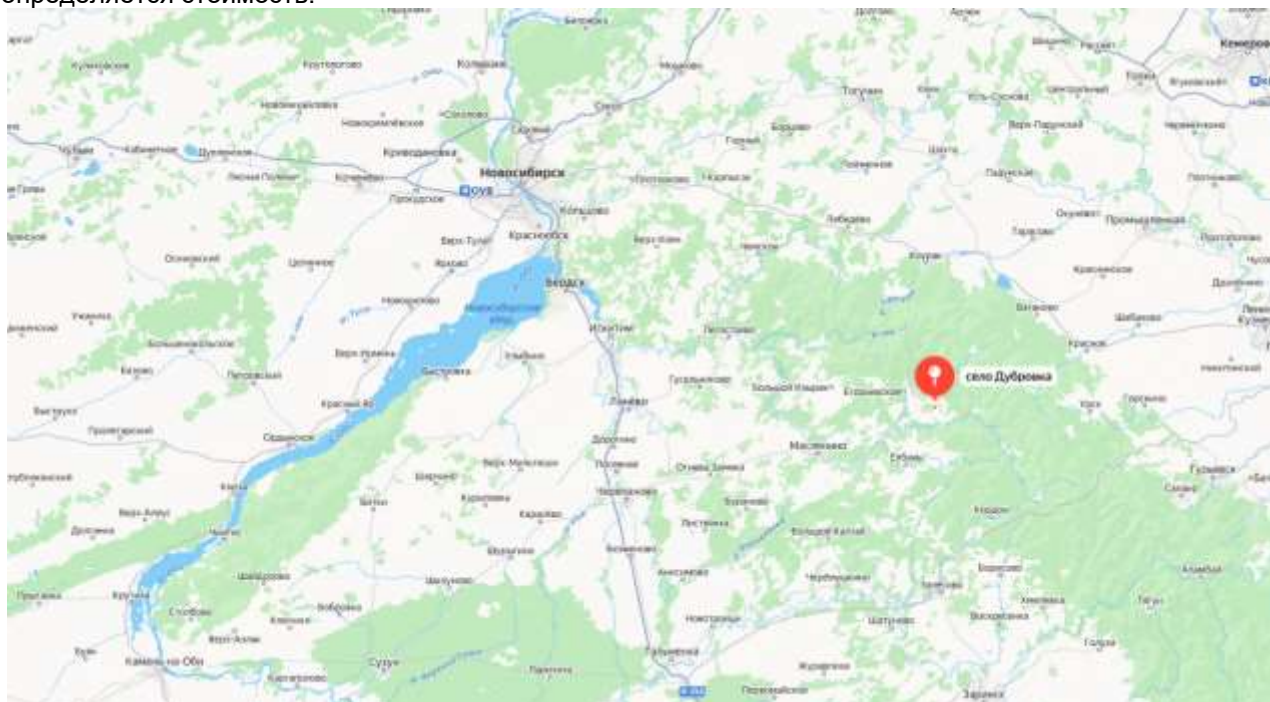


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Новосибирской области



Рисунок 2. Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты с. Дубровка³

Описание с. Дубровка Новосибирской области⁴

Дубровка — село в Маслянинском районе Новосибирской области.

Маслянинский район — административный район в Новосибирской области России, в границах которого образован Маслянинский муниципальный округ.

³ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>

⁴ Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Дубровка_\(Новосибирская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Дубровка_(Новосибирская_область))

Административный центр — посёлок городского типа Маслянино. Район расположен на юго-востоке Новосибирской области, граничит с Тоугучинским, Искитимским и Черепановским районами Новосибирской области, Кемеровской областью и Алтайским краем. Территория района по данным на 2008 год — 345,3 тыс. га, в том числе сельхозугодья — 193,2 тыс. га (56 % всей площади). В Маслянинском районе 30 населённых пунктов.

Главными промышленными предприятиями являются: ЗАО фирма «Кирпичный завод» — производство кирпича, ООО артель старателей «Суенга» — добыча золота. Кроме того, 16 малых промышленных предприятий производят различные виды продукции: пиломатериалы, фанеру, шпон, пластиковые окна, дверные и оконные блоки, мягкую и корпусную мебель, кондитерские и хлебобулочные изделия, овощные консервы, сыры, алкогольные напитки.

Сельскохозяйственным производством занимаются 18 сельскохозяйственных предприятий с различным юридическим статусом. Основная специализация: растениеводство, животноводство. Численность работающих составляет 2,2 тыс. чел. (20 % от всех работающих). Зарегистрировано 27 крестьянско-фермерских хозяйств. В рамках национального проекта «Развитие АПК» создано 13 сельскохозяйственных потребительских кооперативов по заготовке и переработке продукции личных подсобных и крестьянско-фермерских хозяйств. С целью управления сырьевыми ресурсами, промышленной переработки и реализации конечного продукта в районе создан агропромышленный холдинг.

Дубровский сельсовет — сельское поселение в Маслянинском районе Новосибирской области Российской Федерации. Административный центр — село Дубровка. Численность населения сельсовета составляет 812 чел. (2021).

Дубровка — село в Маслянинском районе Новосибирской области. Административный центр Дубровского сельсовета.

Население — 626 чел. (2010).

В селе по данным на 2007 год функционируют 1 учреждение здравоохранения и 1 учреждение образования.

Площадь села — 105 гектаров

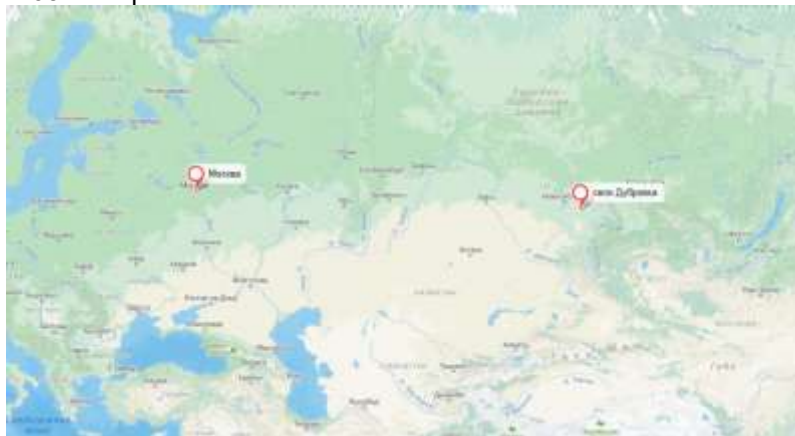


Рисунок 3. Расположение с. Дубровка на карте РФ

4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁵

Оценке подлежит комплекс имущества, в составе нежилого здания, кад. №54:17:024002:235, площадью 21,6 кв.м; здания пилорамы, кад. №54:17:024002:234, площадью 270 кв.м; нежилого здания, кад. №54:17:024002:239, площадью 99,2 кв.м; нежилого здания, кад. №54:17:024002:238, площадью 76,9 кв.м; здания склада, кад. №54:17:024002:237, площадью 14 кв.м; нежилого здания, кад. №54:17:024002:236, площадью 118,4 кв.м, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 54:17:024002:232 площадью 7 027 кв.м по адресу: Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком с учетом принятых допущений (см. раздел 3.2.3 настоящего отчета). Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе 4.1. «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

⁵ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

Характеристики объекта оценки представлены далее в таблицах.

Таблица 6. Характеристика местоположения объекта оценки⁶



Наименование	Значение показателя
Адрес (местоположение)	Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6
Типовая зона в пределах региона	Райцентры сельскохозяйственных районов.
Ценовая зона (территориальная зона в пределах населенного пункта)	Зоны автомагистралей
Тип окружающей застройки	На удалении от жилой застройки, примерно в 4 минутах езды на автомобиле от села Дубровка (Маслянинский район Новосибирской области)
Линия застройки, на которой расположено здание	1-я линия
Условия для парковки	Есть стихийная на прилегающей к зданию территории
Характеристика подъездных путей ⁷	Асфальт. К объекту ведет автомобильная дорога 127 км а/д "К-19р" – Дубровка – Маслянино в Маслянинском районе протяженностью 56,029 км.
Локальное местоположение объекта оценки на фрагменте карты ⁸	
Градостроительная зона ⁹	 Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур
Наличие ограждения	Есть

Таблица 7. Характеристика объекта капитального строительства с кадастровым номером 54:17:024002:235

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Тип объекта / Наименование	Физические характеристики здание (нежилое здание)	
Адрес	Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/1	Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384550
Оформленное право	Собственность	
Регистрационный номер права	54:17:024002:235-54/164/2024-3	

⁶ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

⁷ Источник информации: ЯндексПанорамы <https://yandex.ru/>

⁸ Источник информации: <https://www.google.com/maps>

⁹ Источник информации:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.434800789314316&coordinate_x=9433693.541822525&coordinate_y=7260045.632423627&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=875838%2C36329%2C36328%2C36049%2C36048&selecte dCard=76089292%2C36368%2C54%3A17%3A024002%3A232


Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
	06.05.2024	
Обременения	Не учитываются в соответствии с Заданием на оценку	
Кадастровый номер здания	54:17:024002:235	
Кадастровая стоимость, руб.	316 399,65	
Этаж	1 этаж, в т.ч. подземных 0	
Год постройки здания	2018	
Назначение здания, в котором расположен оцениваемый объект	Нежилое	
Общая площадь, кв. м.	21,6	
Материал ограждающих конструкций	Деревянные из бруса	Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024
Фактическое использование	Административное	фотографии, предоставленные Заказчиком
Функциональное назначение в соответствии с проектной документацией	Нет данных	Данные не предоставлены
Коммуникации	Электроснабжение, отопление (от котельной), водопровод (скважина), канализация (сброс в местный отстойник)	Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024
Состояние основных конструктивных элементов здания	Хорошее ¹⁰	Задание на оценку, Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384550 (год постройки), сведения о сроке эксплуатации ⁹ , Методика №404 «Определение физического износа гражданских зданий», утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Соответствует состоянию долгоживущих элементов
Позэтажные планы здания		Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024

Таблица 8. Характеристика объекта капитального строительства с кадастровым номером 54:17:024002:234

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
Тип объекта / Наименование	здание (нежилое здание)	
Адрес	Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/3	
Оформленное право	Собственность	
Регистрационный номер права	54:17:024002:234-54/164/2024-3 06.05.2024	Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384600
Обременения	Не учитываются в соответствии с Заданием на оценку	
Кадастровый номер здания	54:17:024002:234	
Кадастровая стоимость, руб.	2 729 561,98	
Этаж	1 этаж, в т.ч. подземных 0	
Год постройки здания	2018	

¹⁰ Нормативный срок службы общественных зданий со стенами из бруса составляет 50 лет (<https://statrielt.ru/index.php/component/content/article?id=275:srok-sluzhby-zdaniya-i->). Текущий хронологический возраст объекта оценки по состоянию на 2026 год — 8 лет (год постройки — 2018). Величина физического износа, рассчитанная методом срока жизни, составляет 16% (8 лет / 50 лет = 0,16), что соответствует «хорошему» состоянию конструкций согласно Методике определения физического износа гражданских зданий (утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404).


Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
Назначение здания, в котором расположен оцениваемый объект	Нежилое	
Общая площадь, кв. м.	270	
Материал ограждающих конструкций	Металлические из профлиста	Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024
Фактическое использование	Нет данных	Данные не предоставлены
Функциональное назначение в соответствии с проектной документацией	Здание пилорамы	Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024
Коммуникации	Электроснабжение	Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024
Состояние основных конструктивных элементов здания	Удовлетворительное ¹¹	Задание на оценку, Выписка из ЕГРН от Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384600 (год постройки), сведения о сроке эксплуатации, Методика №404 «Определение физического износа гражданских зданий», утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404
Состояние внутренней отделки	Без отделки	фотографии, предоставленные Заказчиком
Позэтажные планы здания		Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024

Таблица 9. Характеристика объекта капитального строительства с кадастровым номером 54:17:024002:239

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
Тип объекта / Наименование	здание (нежилое здание)	
Адрес	Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/2	
Оформленное право	Собственность	
Регистрационный номер права	54:17:024002:239-54/164/2024-3 06.05.2024	
Обременения	Не учитываются в соответствии с Задаaniem на оценку	
Кадастровый номер здания	54:17:024002:239	
Кадастровая стоимость, руб.	1 453 094,68	
Этаж	2 этаж, в т.ч. подземных 0	
Год постройки здания	2018	
Назначение здания, в котором расположен оцениваемый объект	Нежилое	
Общая площадь, кв. м.	99,2	
Материал ограждающих конструкций	Деревянные из бруса	Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024
Фактическое использование	Административно-бытовое	фотографии, предоставленные Заказчиком

¹¹ Нормативный срок службы бескаркасных производственных и складских зданий (включая неотапливаемые) составляет 20 лет (<https://statielt.ru/index.php/component/content/article?id=275:srok-sluzhby-zdaniya-i->). Текущий хронологический возраст объекта оценки по состоянию на 2026 год — 8 лет (год постройки — 2018). Величина физического износа, рассчитанная методом срока жизни, составляет 40% (8 лет / 20 лет = 0,40), что соответствует «удовлетворительному» состоянию конструкций согласно Методике определения физического износа гражданских зданий (утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404).

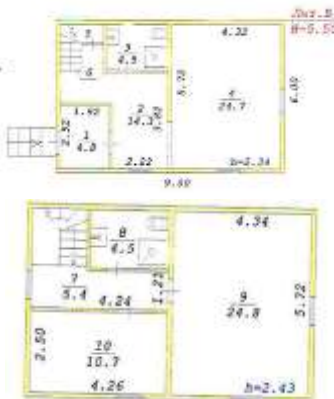
Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
Функциональное назначение в соответствии с проектной документацией	Нет данных	Данные не предоставлены
Коммуникации	Электроснабжение, отопление (от котельной), водопровод (скважина), канализация (сброс в местный отстойник).	Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024
Состояние основных конструктивных элементов здания	Хорошее	Задание на оценку, Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384089 (год постройки), сведения о сроке эксплуатации, Методика №404 «Определение физического износа гражданских зданий», утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Соответствует состоянию долгоживущих элементов
Поэтажные планы здания		Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024

Таблица 10. Характеристика объекта капитального строительства с кадастровым номером 54:17:024002:238

Параметры	Значение параметра	Источник информации	
Физические характеристики			
Тип объекта / Наименование	здание (нежилое здание)	Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384048	
Адрес	Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/4		
Оформленное право	Собственность		
Регистрационный номер права	54:17:024002:238-54/164/2024-3 06.05.2024		
Обременения	Не учитываются в соответствии с Заданием на оценку		
Кадастровый номер здания	54:17:024002:238		
Кадастровая стоимость, руб.	925 088,87		
Этаж	1 этаж, в т.ч. подземных 0		
Год постройки здания	2018		
Назначение здания, в котором расположен оцениваемый объект	Нежилое		
Общая площадь, кв. м.	76,9		
Материал ограждающих конструкций	Металлические		
Фактическое использование	Нет данных		Данные не предоставлены
Функциональное назначение в соответствии с проектной документацией	Цех по производству пихтового масла		Разрешение на строительство №54-517305-80-2018
Коммуникации	Нет данных	Данные не предоставлены	
Состояние основных конструктивных элементов здания	Удовлетворительное	Задание на оценку, Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384048 (год постройки), сведения о сроке эксплуатации, Методика №404	

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
		«Определение физического износа гражданских зданий», утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404
Состояние внутренней отделки	Без отделки	фотографии, предоставленные Заказчиком
Поэтажные планы здания	Данные не предоставлены.	Данные не предоставлены

Таблица 11. Характеристика объекта капитального строительства с кадастровым номером 54:17:024002:237

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
Тип объекта / Наименование	здание (нежилое здание)	Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384592
Адрес	Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/5	
Оформленное право	Собственность	
Регистрационный номер права	54:17:024002:237-54/164/2024-3 06.05.2024	
Обременения	Не учитываются в соответствии с Задаaniem на оценку	
Кадастровый номер здания	54:17:024002:237	
Кадастровая стоимость, руб.	244 029,88	
Этаж	1 этаж, в т.ч. подземных 0	
Год постройки здания	2018	
Назначение здания, в котором расположен оцениваемый объект	Нежилое	
Общая площадь, кв. м.	14	
Материал ограждающих конструкций	Металлические панели типа "Сэндвич"	Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384592, фотографии, предоставленные Заказчиком
Фактическое использование	Нет данных	Данные не предоставлены
Функциональное назначение в соответствии с проектной документацией	Здание склада	Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384592
Коммуникации	Нет данных	Данные не предоставлены
Состояние основных конструктивных элементов здания	Хорошее ¹²	Задание на оценку, Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384592 (год постройки), сведения о сроке эксплуатации, Методика №404 «Определение физического износа гражданских зданий», утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Соответствует состоянию долгоживущих элементов
Поэтажные планы здания	Нет данных	Данные не предоставлены

¹² Нормативный срок службы производственных и складских зданий со стенами из трехслойных («сэндвич») панелей составляет 50 лет (<https://statirel.ru/index.php/component/content/article?id=275:srok-sluzhby-zdaniya-i->). Текущий хронологический возраст объекта оценки по состоянию на 2026 год — 8 лет (год постройки — 2018). Величина физического износа, рассчитанная методом срока жизни, составляет 16% (8 лет / 50 лет = 0,16), что соответствует «хорошему» состоянию конструкций согласно Методике определения физического износа гражданских зданий (утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404).

Таблица 12. Характеристика объекта капитального строительства с кадастровым номером 54:17:024002:236


Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
Тип объекта / Наименование	здание (нежилое здание)	Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384038
Адрес	Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/6	
Оформленное право	Собственность	
Регистрационный номер права	54:17:024002:236-54/164/2024-3 06.05.2024	
Обременения	Не учитываются в соответствии с Заданием на оценку	
Кадастровый номер здания	54:17:024002:236	
Кадастровая стоимость, руб.	1 292 311,05	
Этаж	1 этаж, в т.ч. подземных 0	
Год постройки здания	2018	
Назначение здания, в котором расположен оцениваемый объект	Нежилое	
Общая площадь, кв. м.	118,4	Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024
Материал ограждающих конструкций	Металлические панели типа "Сэндвич"	
Фактическое использование	Гараж	Опросная форма от 27.02.2024
Функциональное назначение в соответствии с проектной документацией	Нет данных	Данные не предоставлены
Коммуникации	Электроснабжение, отопление (от котельной), водопровод (скважина), канализация (сброс в местный отстойник)	Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024
Состояние основных конструктивных элементов здания	Хорошее	Задание на оценку, Выписка из ЕГРН от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384038 (год постройки), сведения о сроке эксплуатации, Методика №404 «Определение физического износа гражданских зданий», утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Соответствует состоянию долгоживущих элементов
Поэтажные планы здания		Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024

Таблица 13. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 38:27:000304:812

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Наименование объекта	Земельный участок	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-121384624 от 10.06.2025г.
Кадастровый номер	54:17:024002:232	
Кадастровая стоимость, руб.	1 118 902,0	
Оформленное право	Собственность	
Регистрационный номер права	54:17:024002:232-54/164/2024-9 от 06.05.2024	
Обременения	Не учитываются в соответствии с Заданием на оценку	
Площадь земельного участка, кв. м.	7 027	
Адрес земельного участка	Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет	
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,	

Параметры	Значение параметра	Источник информации
	телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Разрешенное использование (по документам)	для размещения производственной базы для переработки древесины	
Наличие строений	Расположены нежилые здания с кадастровыми номерами 54:17:024002:235,54:17:024002:234,54:17:024002:239,54:17:024002:238,54:17:024002:237,54:17:024002:236	

4.3.1. ОСМОТР И ФОТОФИКСАЦИЯ

В соответствии с условиями Задания на оценку № 9-260416-2885146 от 16.04.2026 оценка проводится без проведения осмотра (фотоматериалы предоставлены Заказчиком).



Фото 1. Въезд на территорию расположения оцениваемых объектов



Фото 2. Объект оценки с кадастровым номером 54:17:024002:236



Фото 3. Объект оценки с кадастровым номером 54:17:024002:234



Фото 4. Объект оценки с кадастровым номером 54:17:024002:237





Фото 5. Объект оценки с кадастровым номером 54:17:024002:239



Фото 6. Объект оценки с кадастровым номером 54:17:024002:238



Фото 6. Объект оценки с кадастровым номером 54:17:024002:235

4.3.2. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете об оценке оценивается право собственности.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности», Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

По состоянию на дату оценки право собственности на объекты капитального строительства и право собственности на земельные участки подтверждено Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости. По состоянию на дату оценки в соответствии с данными Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости правообладателем оцениваемого здания и земельных участков является физическое лицо (Дамм Эдуард Иоганесович, 10.07.1969).

4.3.3. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В соответствии с представленными документами на объекты оценки зарегистрированы обременения (ограничение) прав: ипотека (Срок действия с 28.05.2024 по 27.07.2039) в пользу Публичного акционерного общества "Сбербанк России", ИНН: 7707083893. Информация о снятии обременения отсутствует. В соответствии с условиями Задания на оценку настоящая оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц.

4.3.4. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

5.1.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ИТОГАМ 2025 ГОДА¹³

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г. В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, 1 Индекс промышленного производства за 2024 год был уточнён на -0,5 п.п., предыдущая оценка +5,6% г/г. 2 Индекс производства обрабатывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,7 п.п., предыдущая оценка +9,8% г/г. 2 в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

¹³ Источник информации: доклад Министерства экономического развития РФ «Об итогах общеэкономической ситуации в Российской Федерации по итогам 2025 года» от 01.01.2026, https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossijskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год - 3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г). Индекс производства добывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,1 п.п., предыдущая оценка -0,4% г/г. Ретроспективные данные за 2024 год уточнены Росстатом, предыдущее значение за 2024 год +2,1% г/г. 3

По итогам 2025 года грузооборот транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре. Платные услуги населению за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В месячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре). В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г1 в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

5.1.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ. ИТОГИ 2025 ГОДА¹⁴

Объем производства товаров и услуг в Новосибирской области приблизился к отметке 2,7 трлн руб., а индекс промышленного производства за январь-сентябрь вырос на 2,7 пп. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, сообщил на итоговой пресс-конференции губернатор региона Андрей Травников.

На долю промышленного комплекса приходится 20,6% валового регионального продукта (ВРП); четверть инвестиций в основной капитал; пятая часть работников, занятых в Новосибирской области. В регионе более 8,4 тыс. промышленных организаций.

На фоне общероссийского замедления роста производств по итогам 10 месяцев индекс промпроизводства в регионе сократился на 1,9% к аналогичному периоду прошлого года. Это чуть выше показателей по Сибири (2,2%).

Оборот оптовой торговли в регионе за 10 месяцев снизился на 5,8% к аналогичному периоду прошлого года и составил 2,3 трлн руб. По России он уменьшился чуть меньше - на 3%. С января по октябрь общий оборот розничной торговли в Новосибирской области составил 980 млрд руб., что на 3,5% больше, чем годом ранее. В России показатель роста чуть скромнее - 2,4%.

За девять месяцев текущего года объем инвестиций в основной капитал Новосибирской области составил 358,1 млрд руб., что на 6,3% меньше показателей аналогичного периода 2024 года. Новосибирская область по этому показателю занимает третье место в Сибири, уступая Красноярскому краю и Иркутской области.

В области реализуется более 40 инвестпроектов общей стоимостью 200 млрд руб. Крупнейшим из них считается строительство завода по производству продуктов питания ООО «Сэлтикс Сибиря» с объемом вложений 11 млрд руб. Юрлицо учреждено вьетнамскими предпринимателями.

Резкое изменение геополитической и геоэкономической ситуации весной 2022 года существенно трансформировало внешние условия, в которых функционирует российская экономика, — отмечает министр экономического развития Новосибирской области Светлана Шарпф. — К внутрироссийским факторам, которые могут усиливаться в текущих обстоятельствах и отрицательно влиять на тенденции социально-экономического развития Новосибирской области, можно отнести сохранение слабой динамики роста доходов населения, снижение численности населения в трудоспособном возрасте, а также сложности с доступностью финансовых ресурсов для субъектов бизнеса из-за высоких процентных ставок по кредитам»

Бюджет Новосибирской области на текущий год приняли с доходной частью 325,6 млрд руб. и расходной — 360,5 млрд руб. Дефицит должен был составить 34,9 млрд руб.

В этом году в регионе планируют ввести 2,15 млн кв. м жилой недвижимости. Новосибирская область продолжает занимать лидирующую позицию по вводу жилья в Сибири, а по России регион оказался на седьмом месте.

Во время прошедшей уборочной кампании в регионе собрали 3,25 млн т зерновых и зернобобовых культур, это на 21,4% больше прошлогодних показателей. Средняя урожайность культур выросла на 31%, до 27,4 ц/га. Уходящий год ознаменовался сдачей двух крупных транспортных объектов в Новосибирске — станции метро «Спортивная» и четвертого автомобильного моста через Обь, которые начали строить в 2018 и 2019 годах соответственно.

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема.

¹⁴ Источник информации: <https://nsk.rbc.ru/nsk/24/12/2025/694bb7239a7947760db5ad7b>

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по функциональному назначению:

- ✓ производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- ✓ офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- ✓ земельные участки;
- ✓ жилая недвижимость.

Каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Классификация объектов коммерческой недвижимости принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, 2025.

Классификация производственно-складских объектов:

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. Специализированные высококлассные складские объекты – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

3. Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Исходя из данной классификации и с учетом характеристик местоположения, оцениваемый объект недвижимого имущества относится к **универсальным производственно-складским объектам**.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. В «Справочнике оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1» под ред. Л.А. Лейфера, 2025 г., земельные участки разделены на группы (классы), в соответствии с процессом ценообразования на рынке земель. Поэтому, исходя из фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования.

Таким образом, классификация земельных участков принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1» под ред. Л.А. Лейфера, 2025 г. и представлена далее.

Таблица 14. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК ¹⁵	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станции (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел. ответственных за безопасность дорожного движения
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) -осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения в тал числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др.. не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности Курортная деятельность использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

На основании изучения предоставленных документов и анализа классификаций земельных

¹⁵ ЗК- Земельный кодекс РФ (46)

участков установлено, что земельные участки в составе объекта оценки относятся к сегменту рынка земельных участков под индустриальную застройку.

5.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

5.3.1. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РФ ПО ИТОГАМ 2025 Г¹⁶

Общая ситуация

2025 год стал для российского рынка коммерческой недвижимости периодом глубокой структурной трансформации и адаптации к жестким макроэкономическим условиям. После бурного роста и рекордных показателей предыдущих периодов, рынок столкнулся с новыми вызовами, которые определили его динамику на протяжении всех двенадцати месяцев. Ключевым фактором, оказывающим давление на все сегменты отрасли, стала беспрецедентно жесткая денежно-кредитная политика Центрального банка РФ. Высокая ключевая ставка, удерживаемая регулятором для борьбы с инфляцией, существенно увеличила стоимость заемного финансирования, охладив инвестиционный пыл и заставив девелоперов пересматривать свои стратегии.

Помимо финансовых ограничений, рынок продолжал функционировать в условиях сложной геополитической обстановки и санкционного давления. Дополнительным фактором неопределенности стали анонсированные и вступившие в силу изменения в налоговой системе, которые потребовали от бизнеса пересмотра финансовых моделей. Тем не менее, несмотря на «идеальный шторм» из негативных факторов, рынок не остановился. Напротив, он продемонстрировал удивительную устойчивость и способность к видоизменению. Мы увидели рекордные объемы ввода объектов в эксплуатацию, переориентацию спроса на новые форматы и регионы, а также смену парадигмы поведения инвесторов.



Рисунок 4. Итоговые показатели и прогноз развития рынка

¹⁶ Источник информации: «Аналитика коммерческой недвижимости России: итоги 2025 года и прогнозы на 2026 год». <https://freedome-realty.ru/blog/analitika-kommercheskoy-nedvizhimosti/rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-rossii-itogi-2025-goda-i-prognozy-na-2026-god/>, <https://www.retail.ru/news/irkutsk-stolknuysya-s-ostroy-nekhvatkoy-skladskikh-ploshchadey-25-marta-2025-262639/>

Инвестиционная активность в 2025 году

Инвестиционная активность в 2025 году характеризовалась заметным снижением по сравнению с рекордными показателями 2024 года. Рынок перешел от фазы ажиотажного спроса к фазе осторожного и избирательного инвестирования. Высокая стоимость денег сделала многие проекты менее привлекательными, а разрыв между ожиданиями продавцов и возможностями покупателей увеличился.

Различные аналитические агентства дают несколько отличающиеся оценки объема инвестиций, что связано с разницей в методологиях учета (например, включение или исключение сделок с земельными участками под жилой девелопмент), однако общий вектор на снижение фиксируют все игроки рынка.

Ключевым маркером изменения рыночной конъюнктуры стало существенное снижение среднего чека сделки - примерно на 40%. Это свидетельствует об уходе с рынка мега-сделок и смещении фокуса инвесторов на более мелкие и доступные лоты, а также о дроблении крупных портфелей активов.

Основным фактором, сдерживающим инвестиционную активность, безусловно, стала высокая ключевая ставка ЦБ. Дорогие кредиты сделали нерентабельным использование заемного капитала для приобретения доходной недвижимости, маржинальность которой (ставки капитализации) часто оказывалась ниже стоимости обслуживания долга. Это привело к тому, что на рынке остались преимущественно игроки с собственным капиталом или возможностью привлечения льготного финансирования.

Ключевые цифры инвестиций по сегментам (по данным CORE.XP и CMWP):

- Офисная недвижимость: 227,2 млрд руб. (38% от общего объема). Снижение на 20%.
- Складская недвижимость: 99 млрд руб. Снижение на 42% год к году.
- Торговая недвижимость: 52,9 млрд руб. (9% от общего объема). Снижение на 11%.
- Площадки под жилье: Падение на 52% (до 194 млрд руб.) - наиболее пострадавший сегмент.

Несмотря на снижение объемов, структура инвесторов претерпела изменения. Усилилась роль банковских структур и государственных корпораций, которые выступают в роли системных инвесторов, консолидирующих активы. Также наблюдается рост интереса к коллективным инвестициям (ЗПИФН), объем которых вырос на 10-12%, достигнув 49,3 млрд руб.

Складская недвижимость: рекордный ввод и охлаждение спроса

Сегмент складской недвижимости в 2025 году продемонстрировал самую драматичную динамику, сочетающую в себе исторические рекорды по вводу площадей и одновременное охлаждение спроса.

Девелоперы отреагировали на острый дефицит складских площадей, наблюдавшийся в предыдущие годы, беспрецедентным объемом нового строительства. По итогам года ввод качественных складских площадей в России достиг абсолютного рекорда - 7,3-7,8 млн кв. м, что на 68% превышает показатели 2024 года. Уже за первое полугодие было введено 2,7 млн кв. м, что означало удвоение объемов год к году.

Такой массивный выброс нового предложения на рынок не мог не сказаться на показателях вакантности. Доля свободных площадей выросла до 3,1%, увеличившись на 2,1 процентного пункта. Хотя этот уровень все еще считается низким по мировым стандартам и говорит о рынке арендодателя, тренд на рост вакансии очевиден и дает арендаторам больше пространства для маневра при переговорах.

На фоне роста предложения и высокой базы прошлого года спрос на склады начал остывать. По разным оценкам, объем сделок (покупка и аренда) снизился на 27-43%. Это закономерно привело к коррекции ценовых ожиданий собственников. Впервые за долгое время аналитики (в частности, Nikoliers) зафиксировали снижение арендных ставок на 5-8%. Текущие ставки аренды стабилизировались в диапазоне 9,3-11,8 тыс. руб./кв. м в год (triple net).

Снижение инвестиций в складской сегмент оказалось одним из самых глубоких на рынке — на 42% (до 99 млрд руб.). Инвесторы заняли выжидательную позицию, оценивая, как рынок "переварит" рекордный объем нового ввода.

Важнейшим трендом 2025 года стала активная децентрализация складского рынка. Если раньше львиная доля ввода приходилась на Московский регион, то в 2025 году наблюдался настоящий бум в регионах. Логистика следует за потребителем и производством, смещаясь в ключевые транспортные хабы.

В структуре спроса произошли заметные изменения. Если ранее основным драйвером был e-commerce, то в 2025 году лидерство перехватили производственные компании, на долю которых пришлось 43% спроса. Доля e-commerce составила 30%, логистических операторов — 20%. Это отражает общий тренд на импортозамещение и развитие внутреннего производства в стране.

Офисная недвижимость: структурный дисбаланс

Рынок офисной недвижимости в 2025 году столкнулся с парадоксальной ситуацией: при росте объемов строительства, дефицит качественных площадей для аренды не только не уменьшился, но и усилился в определенных сегментах. Рынок стал "рынком продавца", где основной объем предложения формируется не для аренды, а для продажи.

Объем ввода офисной недвижимости составил 908 тыс. кв. м, что на 47% больше, чем в 2024 году. Однако, эта цифра может вводить в заблуждение, если не анализировать структуру предложения. Критически важный факт: только 13-20% от этого объема вышло на открытый рынок аренды. Основная часть (около 85%) реализуется в формате продажи, причем преимущественно в еще строящихся объектах.

Этот тренд на "нарезку" офисов (продажа мелкими блоками розничным инвесторам) стал доминирующим. Девелоперы стремятся снизить риски и быстрее вернуть инвестиции, перекладывая задачу по поиску арендаторов на конечных покупателей. Это привело к тому, что крупные компании, ищущие большие офисные блоки в аренду, сталкиваются с острым дефицитом предложения.

В Москве вакантность выросла до 4,9% (+1,1 п.п.), но этот рост во многом обеспечен выходом на рынок менее ликвидных площадей или объектов, требующих инвестиций в отделку. В классе А, напротив, наблюдается дефицит.

Динамика цен разнонаправленная. С одной стороны, аналитики фиксируют снижение цен на покупку офисов в Москве на 8% (до 400 тыс. руб./кв. м), что может быть связано с коррекцией перегретых ожиданий и большим объемом предложения на ранних стадиях строительства. С другой стороны, ставки аренды продолжают расти. Средняя ставка аренды офиса класса А в Москве достигла 28 000 руб./кв. м в год. При этом рост ставок в классе А составил внушительные 56%, а в классе В - 26%, что подтверждает тезис о "бегстве в качество" и дефиците премиальных площадей.

Крупные корпорации все чаще выбирают формат Built-to-Suit (BTS) - строительство штаб-квартир под заказ. Яркими примерами служат проекты для Яндекса, Роскосмоса и Банка России. Кроме того, офисный рынок активно выходит за пределы ТТК. Прогнозируется, что до 2030 года 71% новых офисных площадей будет сосредоточено именно за пределами Третьего транспортного кольца, формируя новые деловые кластеры.

Инвестиции в офисный сегмент составили 227,2 млрд руб., что составляет 38% от общего объема вложений в коммерческую недвижимость. Снижение на 20% здесь выглядит менее драматичным, чем в складах или жилье, что говорит о сохранении интереса инвесторов к качественным офисным активам как к инструменту сохранения капитала.

Торговая недвижимость: относительная стабильность

Торговая недвижимость в 2025 году показала себя как наиболее стабильный и устойчивый к потрясениям сегмент. Несмотря на продолжающуюся трансформацию потребительского поведения и рост доли e-commerce, физический ритейл не умер, а адаптировался.

Хотя объем инвестиций в торговую недвижимость составил всего 52,9 млрд руб. (9% от общего объема, снижение на 11%), этот сегмент стал лидером в структуре количества сделок с долей 27%. Это говорит о высокой активности инвесторов в сегменте небольших и средних торговых объектов, таких как районные торговые центры (РТЦ) и стрит-ритейл.

Вакантность в торговых центрах растет умеренно и находится под контролем. Более того, более 70% площадей в новых объектах оказываются законтрактованными еще до ввода в эксплуатацию. Арендные ставки продемонстрировали рост на 10-20%, что связано с инфляцией и индексацией договоров, а также с ростом оборотов ритейлеров в определенных категориях.

Наблюдается интересная ротация арендаторов. Снижается активность чистых онлайн-ритейлеров в офлайне, в то время как логистические операторы и дистрибьюторы наращивают свое присутствие, занимая 25% и 41% в структуре спроса соответственно (включая аренду помещений городского формата для "последней мили"). Основной фокус девелопмента сместился на районные форматы и торговые площади в составе транспортно-пересадочных узлов (ТПУ), которые гарантируют высокий и стабильный трафик.

Структурные изменения и новые тренды

2025 год запомнится не только количественными показателями, но и качественными изменениями в структуре рынка.

Рекордный общий ввод. Суммарный ввод коммерческой недвижимости в России достиг 9,1 млн кв. м (+62% к 2024 году). Это исторический максимум, свидетельствующий о завершении крупного инвестиционного цикла, начатого 2-3 года назад.

Рост предложения. На рынке аренды предложение выросло на 20%, а на рынке продажи — на 9%. Особенно заметен рост предложения производственных помещений в аренду (+56%), что коррелирует с ростом промышленного производства.

Готовый арендный бизнес (ГАБ). Сектор ГАБ вырос на 23%. Инвесторы ищут понятные инструменты с пассивным доходом, способные генерировать денежный поток выше инфляции.

Усиление роли девелоперов. Доля девелоперских проектов в инвестициях выросла до 46%. Компании не просто строят, но и остаются управлять недвижимостью или входят в проекты на ранней стадии.

Коллективные инвестиции. Рост рынка ЗПИФН на 10-12% (до 49,3 млрд руб.) показывает, что розничный инвестор становится значимой силой на рынке коммерческой недвижимости, заходя в крупные проекты через паевые фонды.

Прогнозы на 2026 год

Прогнозы на 2026 год строятся исходя из предположения о сохранении жестких денежно-кредитных условий в первой половине года с возможным постепенным смягчением во втором полугодии. Эксперты ожидают, что 2026 год будет сложным для инвестиционного рынка, но катастрофического падения не предвидится.

СМWP. Прогнозирует в базовом сценарии объем инвестиций на уровне 300 млрд руб., что будет означать существенное охлаждение рынка.

CORE.XP. Более оптимистичны и ожидают объем в диапазоне 800-900 млрд руб.

Консенсус-прогноз. Возможное снижение инвестиций на 24-29% год к году. Рынок будет искать новое равновесие.

Ожидается подорожание коммерческой недвижимости в пределах 5–10%. Основным драйвером роста цен станет инфляция издержек (рост стоимости материалов, рабочей силы). Повышение НДС до 22% добавит к инфляции еще 1–2 процентных пункта, что будет переложено в конечную стоимость квадратного метра.

Ключевая ставка, по прогнозам, начнет снижаться, но останется на ограничительном уровне. Ожидаемый диапазон к концу 2026 года — 12–13%. Это позволит немного оживить рынок заемного финансирования, но дешевых денег ждать не стоит.

Прогнозы по сегментам:

Офисы. Ввод площадей снизится. Прогноз на 2026 год — 813 тыс. кв. м, на 2027 год — 623 тыс. кв. м. Дефицит крупных качественных блоков сохранится, что будет поддерживать высокие арендные ставки.

Склады. Спрос останется высоким благодаря развитию промышленности и перестройке логистических цепочек. Тренд на регионализацию усилится, девелоперы пойдут в города второго и третьего эшелона.

Торговая недвижимость. Сохранит стабильность. Основное развитие будет происходить в сегменте районных ТЦ и реконструкции устаревших объектов.

Ключевые тренды 2026 года:

1. Взрывной рост сектора ЦОД (Центры обработки данных станут одним из самых привлекательных сегментов для инвестиций на фоне цифровизации экономики и внедрения ИИ.)

2. Развитие Light Industrial (Формат легких промышленных помещений в городской черте продолжит набирать популярность, заполняя нишу между складами и производством)

3. Рост доли мелких лотов (Инвестиционный рынок будет демократизироваться, предлагая все больше продуктов для частных инвесторов с небольшим чеком (офисы в нарезку, паи в ЗПИФ)

4. Фокус на качественных активах (В условиях неопределенности инвесторы будут выбирать "трофейные" активы и объекты с надежными арендаторами, избегая рискованных девелоперских проектов)

Выводы:

Подводя итоги, можно констатировать, что рынок коммерческой недвижимости России в 2025 году прошел проверку на прочность. Несмотря на рекордный ввод площадей, эксперты не констатируют кризиса перепроизводства или обвального падения цен. Рынок продемонстрировал высокую адаптивность, смещая фокус на внутреннее производство, региональное развитие и новые форматы инвестирования.

2026 год станет годом "новой нормальности". Участникам рынка придется работать в условиях высокой стоимости денег, дефицита кадров и растущих налогов. Ключевыми стратегиями успеха станут эффективность управления, точечный девелопмент (BTS, Light Industrial) и поиск ниш, не перегретых конкуренцией. Для инвесторов открываются возможности входа в качественные активы в период коррекции рынка, особенно через механизмы коллективных инвестиций, которые становятся реальной альтернативой традиционным банковским депозитам.

5.3.2. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА И ОБЛАСТИ¹⁷

По данным аналитиков NF Group в 2025 году рынок складской недвижимости Новосибирска и Новосибирской области демонстрирует существенный прирост объемов нового строительства.

За январь-сентябрь 2025 в эксплуатацию было введено 176,7 тыс. кв. м качественных складских площадей, до конца года планируется ввод еще 241 тыс. кв. м. В случае реализации заявленных проектов суммарный ввод за 2025 год может достигнуть порядка 420 тыс. кв. м, что станет рекордным значением для региона. Общий объем качественного предложения превысит 2 млн кв. м, что сопоставимо с крупнейшими региональными логистическими центрами страны.

С января по сентябрь 2025 года в Новосибирске и Новосибирской области введено к эксплуатацию 176,7 тыс. кв. м современных складских площадей. До конца года девелоперы планируют ввести еще 241 тыс. кв. м, и совокупный ввод может достигнуть 420 тыс. кв. м. Это кратно превышает показатели прошлого года: в 2024 году на рынок было введено всего 18,4 тыс. кв. м.

При реализации всех заявленных проектов общий объем качественной складской недвижимости классов А и В в регионе увеличится более чем на 20% и превысит 2 млн кв. м. Это позволит Новосибирску стать вторым после Екатеринбурга городом-миллионником среди регионов России (без учета Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) с таким уровнем предложения. Среди крупных ожидаемых проектов – «НК Парк Пашино» с потенциальной площадью застройки 627 тыс. кв. м. В случае ввода заявленного объема он может стать крупнейшим логистическим парком региона.

Доля свободных площадей на рынке складской недвижимости Новосибирска и области по итогам третьего квартала 2025 года снизилась до 2,8% против 3,6% на конец 2024 года. Снижение вакантности на фоне активного ввода новых объектов указывает на устойчивый спрос и высокую степень заполнения качественных площадей.

Объем заключенных сделок за девять месяцев 2025 года составил 10,6 тыс. кв. м, что значительно ниже уровня 2024 года (124,1 кв. м). Снижение деловой активности на фоне расширения предложения свидетельствует о переходе рынка в фазу структурной корректировки и перераспределения пользовательского спроса.

Ставки аренды на складские помещения в Новосибирске остаются стабильными на уровне 10–11 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и ОПЕХ), что соответствует значениям прошлого года.

В открытых источниках не обнаружено аналитических данных, позволяющих выполнить полноценный обзор рынка производственно-складской недвижимости именно по Новосибирской области в целом. В связи с этим ценообразующие факторы и конкретные ценовые показатели, используемые при определении стоимости объектов оценки, приведены в разделах 5.4 и 5.5 настоящего Отчёта.

5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Анализ фактических данных проводился в районе фактического расположения оцениваемых объектов недвижимости – в Новосибирской области, преимущественно в направлении трассы Р-256, которая обеспечивает транспортную доступность объектов оценки.

Оценщиком при подборе аналогов предпочтение отдавалось универсальным производственно-складским объектам.

Таблица 15. Предложения о продаже объектов производственно-складского назначения с относящимся к ним земельным участком в Новосибирской области

№	Адрес	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
1	Российская Федерация, Новосибирская обл, Искитимский муниципальный район, сельское поселение, Промышленный сельсовет, п Керамкомбинат, ул Широкая,	4 334,3	47 000 000	10 844	https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_linevo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_angar_garazh_s_yamami_proizvodstvo_25005_m_8042885449?context=H4slIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtcFZ2clFGckJLOHBLS1ZTl9cXl3XT8AAAA
2	Новосибирская область, г Бердск, ул Промышленная, 2/1	1 853,4	62 000 000	33 452	https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_warehouse__2074354782
3	Российская Федерация,	903,5	39 500 000	43 719	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/328147325/?context=4.a4Du98dVTY0.Qx8

¹⁷ Обзор составлен по материалам следующих источников информации (сайтов): <https://tpmag.ru/news/logistika/ryinok-skladskoj-nedvizhimosti-novosibirsk-i-oblasti/>; <https://macro-scope.ru/city/novosibirsk/commercial/2025.07/>

№	Адрес	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
	Новосибирская область, городской округ город Искитим, город Искитим, улица Молдавская, земельный участок 45А/11				LeKeNulOc2j2SloMwv7Uku4bbX11iIFaj7LsBygEftPmXv1CXgRrJf7Nnv558y2li0Ys6tD7sFduDXWf7SPSxro-mBaK4x3RqYYU_GxantGw&mlSearchSessionGuid=3520d34147d16fe006865a6612f45e77
4	Новосибирская область, р-н. Черепановский, г. Черепаново, ул. Строителей, д. 1а	1 550,0	26 000 000	16 774	https://www.avito.ru/cherepanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_8087112185?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJZbHF3N1JWm2pYbGhmWTvZlJt9rRkPj8AAAA
5	Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Мочищенский сельсовет, дачный поселок Мочище, улица Кожзаводская, здание 13/1	3 228,0	96 000 000	29 740	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_v_mochische_3228_m_7938226859?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJzSW5CVklqd2V4Ums0aE5llJt97G1BZj8AAAA
6	Новосибирская область, Мошковский район, Барлак село, ул. Заячий хутор, 2	400	9 000 000	22 500	https://reality.yandex.ru/offer/1275386098691171451/

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 16. Предложения об аренде объектов производственно-складского назначения в Новосибирской области

№	Адрес	Площадь помещения, кв. м	Арендная плата, руб.	Арендная плата, руб./кв./мес	Источник информации
1	Новосибирская область, Бердск, Линейная ул., 5/13	2 000	1 300 000	650	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/328631120/?context=4.sme5AcznM-g.YSogaKoZFj6VsKl7bbLHarFSzbltFEanR5EqS5BE3hf-FwZUNQs8mktkT7FVmlZncBohS8ldoLt88UHjv5zIS38EUEU5t3tFaZ1gMLGSgqzU9_-2cZcq&mlSearchSessionGuid=a44d90d219e8e44fd9987a8b0259c055
2	Новосибирская область, Новосибирский район, Морской сельсовет, Ленинское село, Бизнес-парк Морской-1 квартал	535	200 000	374	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/329125533/?context=4.Ptnnb5Hk_7o.ptd0YpL34kCbaf4hy8H1TEqU_Y7RHNMSuu25l25j4rlwQzPcyFV4_hEyip6_2gUPCD_u31DGqKIWx-3BF4RCIZ9tFgsbDdSv5uJIS1NUi5zFK_mYThp&mlSearchSessionGuid=a44d90d219e8e44fd9987a8b0259c055
3	Новосибирская область, Искитим, Кооперативная ул., 28	3 000	750 000	250	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/322173332/?context=4.ajVvtUZyKA.GK7NywJgJ7f9YUZyRu5V1mcNlwT9lQhazp35y1Ej6WY4z0l6DzGI-FahjsHCybaRjyBPv0gC13j2O2YcCiUPFhVihb-5wZ-un5r8P68oPNYbNsLAcguS&mlSearchSessionGuid=a44d90d219e8e44fd9987a8b0259c055
4	Новосибирская область, Бердск, Промышленная ул., 2Б	777	135 975	175	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/323665350/?context=4.Qu3SOkikB-k.OQvR6y33K6iW7M3liOa7bjxKTsmVETAaGn-dcvVNs5cIpM5q_7gD2qkc03bv1-g_bFYGPrlaAdDLwSNy_jgvE-Je20JzRkNivKdFDppuli7rkD3agc&mlSearchSessionGuid=a44d90d219e8e44fd9987a8b0259c055

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 17. Предложения о продаже земельных участков под размещение объектов производственно-складского назначения в Новосибирской области

№	Адрес	Площадь, кв.м	Назначение	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м	Источник
1	Новосибирская обл., Маслянинский р-н, рп. Маслянино	4 000	Для производственной деятельности	5 000 000	1 250	https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_3696450854?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ5TUJ5QVJjSnJmcm40VlJlJt98uV5kz8AAAA
2	обл. Новосибирская, р-н Черепановский, г. Черепаново, ул. Советская, 33А	1 500	Склады (6.9), Деловое управление (4.1), Магазины (4.4)	10 000 000	6 667	https://www.avito.ru/cherepanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_7675833111?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7c

№	Адрес	Площадь, кв.м	Назначение	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м	Источник
						zoxOiJ4ljtzOjE2OiJaSmN3STBwVGhIMDhkMnpXljt915pHBz8AAA
3	Российская Федерация, Новосибирская область, Черепановский район	23 668	Производственная деятельность (6.0)	4 794 000	203	https://www.avito.ru/dorogino/zemelnye_uchastki/uchastok_248_ga_promnaznacheniya_7755428328?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOiJ4ljtzOjE2OiJaSmN3STBwVGhIMDhkMnpXljt915pHBz8AAAA
4	Новосибирская область, р-н Искитимский	74 580	Производственная деятельность (6.0)	4 500 000	60	https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_linevo/zemelnye_uchastki/uchastok_745_ga_promnaznacheniya_7910862239?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOiJ4ljtzOjE2OjUjTjN3UzVMTVhTEhdGJljt9xAEuhD8AAAA
5	Новосибирская область, г. Искитим, ул. Прорабская, 15	5 339	для производственной деятельности	18 000 000	3 371	https://www.avito.ru/iskitim/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._promnaznacheniya_7914214855?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOiJ4ljtzOjE2OjJsnVfIbnZkSGJ3S1VaMDAxljt9NyOctT8AAAA
6	Новосибирская обл., Искитимский р-н, Чернореченский сельсовет, пос. Чернореченский, Советская ул., 12А	8 700	Для размещения и эксплуатации здания склада	13 000 000	1 494	https://www.avito.ru/iskitim/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot._promnaznacheniya_7493808107?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOiJ4ljtzOjE2OjJsnVfIbnZkSGJ3S1VaMDAxljt9NyOctT8AAAA
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир г.Искитим. Участок находится примерно в 2,0 км от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Искитимский	9 457	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	10 000 000	1 057	https://www.avito.ru/iskitim/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_4855507153?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOiJ4ljtzOjE2OjJOUTJsZmxOVWFmZThYeHphljt9jxPYaz8AAAA
8	Новосибирская область, Искитимский район, Мичуринский сельсовет	30 000	Производственная деятельность (6.0)	10 000 000	333	https://www.avito.ru/berdsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_4345164890?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOiJ4ljtzOjE2OjJic1MwU2diSGJnbVZFymRQljt9f2zOXj8AAAA
9	Новосибирская область, г. Искитим, ул. Молдавская	1 766	для складирования стройматериалов	4 300 000	2 435	https://www.avito.ru/iskitim/zemelnye_uchastki/uchastok_177_sot._promnaznacheniya_7955461908?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOiJ4ljtzOjE2OjJVMXp3TIVXTzFTSUpFbXd5ljt9FwKG4T8AAAA
10	Новосибирская область, Искитимский район	32 461	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности,	200 000 000	6 161	https://www.avito.ru/iskitim/zemelnye_uchastki/uchastok_325_ga_promnaznacheniya_7916005094?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOiJ4ljtzOjE2OjJFwM85TkGwZ1FnSzMYang2ljt9VN3mYD8AAAA

№	Адрес	Площадь, кв.м	Назначение	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м	Источник
			земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Выводы

В районе расположения объекта оценки найдено достаточное количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. На основе найденных предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней стоимости предложений за 1 кв. м. вышеназванных площадей:

Таблица 18. Диапазон цен предложения 1 кв. м. объектов производственно-складского назначения в Новосибирской с относящимся к ним земельным участком

Площадь, кв.м	Цена предложения за 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
400-4 334,3	10 844	43 719	26 172

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 19. Диапазон предложения арендных ставок 1 кв. м. производственно-складского назначения в Новосибирской области

Площадь, кв.м	Арендная ставка (предложение), руб./1 кв. м. в мес.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
535-3 000	175	650	362

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 20. Диапазон цен предложения 1 кв. м. земельных участков под размещение объектов производственно-складского назначения в Новосибирской области

Площадь, кв.м	Цена предложения за 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
1 500 – 74 580	60	6 667	2 303

Источник: составлено Оценщиком

По итогам анализа рынка продажи и аренды объектов производственно-складского назначения были найдены объекты, отличающиеся от объекта оценки по следующим критериям: характеристики локального местоположения, общая площадь, транспортная доступность, характеристики физического состояния и отделки помещений и т.д.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны определены по предложениям о продаже и аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;

- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

5.6. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для выявления перечня ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие документы:

- предложения к продаже на сайтах <http://www.cian.ru/>; <http://www.avito.ru/>; <http://www.domclick.ru/>, <https://realty.yandex.ru>
- «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.
- «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- Статистические данные «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2026.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к сегменту рынка объектов производственно-складского назначения (используются усредненные данные по городам России).

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Право собственности и право аренды подразумевают различный объем прав, а, следовательно, и различную стоимость, которую можно получить, реализовывая свои права. Наиболее типичной является ситуация, когда передаются права собственности на объекты капитального строительства, при этом права на относящиеся к ним земельные участки могут различаться, что требует особого внимания на этапе отбора аналогов или проведения дополнительного анализа для решения вопроса о необходимости проведения корректировок.

Различия между объектами исследования в основном сводятся к различиям между оформленными правами на земельные участки в составе объектов оценки.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав для земельных участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Корректировка применяется в условиях различия в правах на земельный участок для аналога и объекта оценки в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,79
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80

Рисунок 5. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права

При необходимости выделения доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости возможно использовать корректирующие коэффициенты в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта - 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,71	0,78
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,78	0,74	0,82
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,73	0,79
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,70	0,67	0,73
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,75	0,71	0,78

Рисунок 6. Корректирующие коэффициенты на долю стоимости, приходящейся на земельный участок/улучшения в стоимости единого объекта недвижимости (земельный участок находится в собственности)

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,77	0,66	0,87
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,79	0,70	0,89
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,78	0,67	0,88
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,71	0,60	0,82
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,77	0,67	0,87

Рисунок 7. Корректирующие коэффициенты на долю стоимости, приходящейся на земельный участок/улучшения в стоимости единого объекта недвижимости (земельный участок находится в аренде)

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

ВРЕМЯ ПРОДАЖИ/ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. При рассмотрении аналогов следует учитывать дату предложения аналога и дату оценки, возможные изменения стоимости.

УСЛОВИЕ ТОРГА

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем/арендатором и продавцом/арендодателем и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже/аренде объектов коммерческого назначения ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Корректировка на торг применяется в соответствии с данными «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 499. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	13,2%	15,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,2%	10,3%	14,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,3%	14,3%	16,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,4%	17,6%	21,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,1%	15,0%	17,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,4%	9,6%	11,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	7,7%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,4%	10,4%	12,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,6%	13,2%	16,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	10,9%	12,5%

Рисунок 8. Значения скидки на торг для объектов коммерческого назначения для неактивного рынка

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА (ЦЕНОВАЯ ЗОНА – СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА) И ТЕРРИТОРИЯ РАСПОЛОЖЕНИЯ В ПРЕДЕЛАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Фактор местоположения имеет решающее значение, особенно для объектов коммерческого назначения. Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

Согласно данным «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако, в большинстве населенных пунктов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым территориальным зонам с учетом статуса населенного пункта и по районам города.

Таблица 21. Классификация типовых и территориальных зон

Типовые зоны по районам области	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Таблица 9. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,67
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,67
Прочие населенные пункты	0,51	0,46	0,55

Рисунок 9. Корректирующие коэффициенты на статус населенного пункта (по отношению к областному центру)

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,78	0,75	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,84
Окраины города	0,74	0,71	0,78
Промзоны	0,79	0,77	0,82
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,79	0,76	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,84
Окраины города	0,75	0,71	0,78
Промзоны	0,79	0,77	0,82
Зоны автомагистралей	0,84	0,81	0,86

Рисунок 10. Корректирующие коэффициенты на расположение в пределах населенного пункта

Критерии отнесения к типовым зонам используются в соответствии с классификацией, представленной в «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, и представлены далее на рисунках.

Типовые зоны в пределах города		Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города» если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	1

Рисунок 11. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (начало рисунка)

Типовые зоны в пределах города		Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	III

Рисунок 12. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение рисунка)

Типовые зоны в пределах города		Код
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	IV
Окраины города	К данному типу ТТЗ относятся окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.	V
Промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.	VI

Типовые зоны в пределах города		Код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	VII

Рисунок 13. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (окончание рисунка)

ДОСТУП К ОБЪЕКТУ

Влияние фактора «доступ к объекту» (свободный/ограниченный) на стоимость производственно-складских объектов представлено далее в таблице.

Корректировка на тип объекта была принята согласно «Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 107. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,85	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89

Рисунок 14. Корректирующие коэффициенты на доступ к объекту

НАЛИЧИЕ ОГРАЖДЕНИЯ

Влияние фактора «наличие ограждения» на стоимость производственно-складских объектов представлено далее в таблице.

Корректировка на наличие ограждения принята согласно «Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 129. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без ограждения к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, имеющего ограждение территории	0,93	0,92	0,94

Рисунок 15. Корректирующие коэффициенты на наличие ограждения

ТИП ОБЪЕКТА

Влияние фактора «тип объекта» (встроенное помещение/отдельно стоящий объект) на стоимость производственно-складских объектов представлено далее в таблице.

Корректировка на тип объекта была принята согласно «Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94

Рисунок 16. Корректирующие коэффициенты на тип объекта

МАТЕРИАЛ СТЕН

Так как ограждающих конструкций (материал стен) влияет на срок службы объектов, экологичность, на тепло и шумоизоляционные характеристики, то данный фактор относится к значимым ценообразующим факторам.

Коэффициенты для расчета корректировок на материал стен представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стенами из сэндвич-панелей к удельной цене такого же объекта с капитальными стенами	0,86	0,78	0,93
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же объекта с капитальными стенами	0,67	0,59	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стенами из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами	0,65	0,57	0,74

Рисунок 17. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок в зависимости от материала ограждающих конструкций (стен)

ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена/арендная ставка 1 кв. м. общей площади.

Коэффициенты для расчета корректировок на площадь представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Эти коэффициенты были рассчитаны по статистическим данным и позволяют увидеть, как на рынке недвижимости прослеживается зависимость снижения цены одного квадратного метра при увеличении площади объекта недвижимости.

Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения:

- г. Москва;
- г. Санкт-Петербург;
- города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
- города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел;
- города с численностью менее 500 тыс. чел;
- усредненные данные по всем городам России.

Поскольку не по всем указанным группам автору сборника удалось выявить зависимость цены (арендной ставки) от фактора масштаба, при оценке объектов, находящихся в городах, не относящимся к группам городов, по которым имеются конкретные данные, рекомендуется пользоваться усредненными данными по РФ в целом.

Площадь, кв.м	аналог						
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки <300	1,00	1,09	1,15	1,35	1,48	1,59	1,67
300-500	0,92	1,00	1,06	1,24	1,36	1,46	1,54
500-1000	0,87	0,95	1,00	1,17	1,29	1,39	1,45
1000-5000	0,74	0,81	0,85	1,00	1,10	1,18	1,24
5000-10000	0,68	0,74	0,78	0,91	1,00	1,08	1,13
10000-20000	0,63	0,68	0,72	0,85	0,93	1,00	1,05
>20000	0,60	0,65	0,69	0,81	0,89	0,95	1,00

Рисунок 18. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для производственно-складских объектов (для цен продаж)

Площадь, кв.м	аналог							
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	
объект оценки	<300	1,00	1,05	1,09	1,19	1,26	1,30	1,35
	300-500	0,95	1,00	1,04	1,14	1,20	1,25	1,29
	500-1000	0,92	0,96	1,00	1,10	1,16	1,20	1,24
	1000-5000	0,84	0,88	0,91	1,00	1,05	1,09	1,13
	5000-10000	0,79	0,83	0,86	0,95	1,00	1,04	1,07
	10000-20000	0,77	0,80	0,83	0,92	0,97	1,00	1,03
	>20000	0,74	0,78	0,80	0,88	0,93	0,97	1,00

Рисунок 19. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для производственно-складских объектов (для арендных ставок)

Приведенное в справочнике в вышеуказанных матрицах разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрицах, относятся к серединам соответствующих диапазонов площадей. Поэтому если площадь объекта-аналога и/или объекта оценки приближается к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать корректировку на фактор масштаба с использованием степенной зависимости.

Корректировка на площадь производственно-складского объекта может рассчитываться с использованием степенной зависимости, представленной на рисунке ниже.

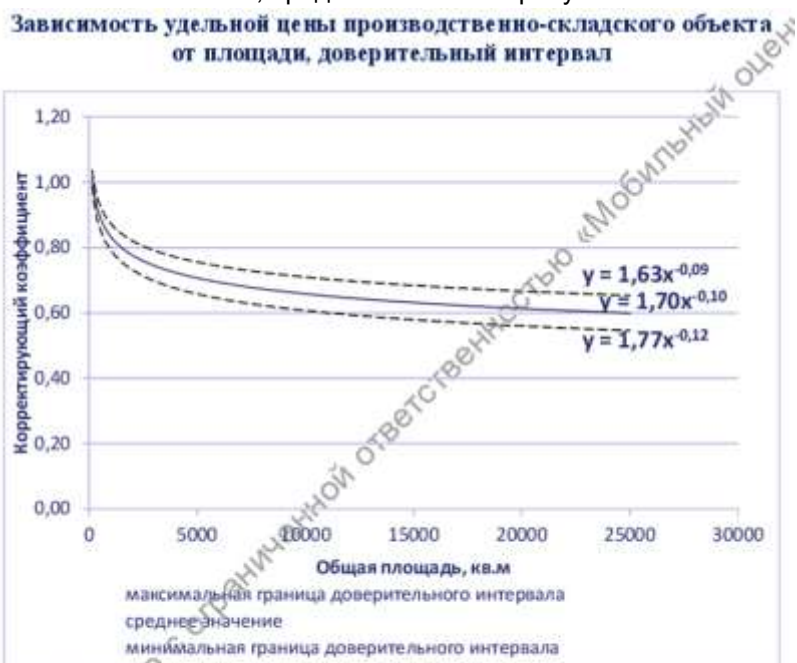


Рис. 50. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Рисунок 20. Зависимость цен продаж от площади объекта производственно-складского назначения

Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал

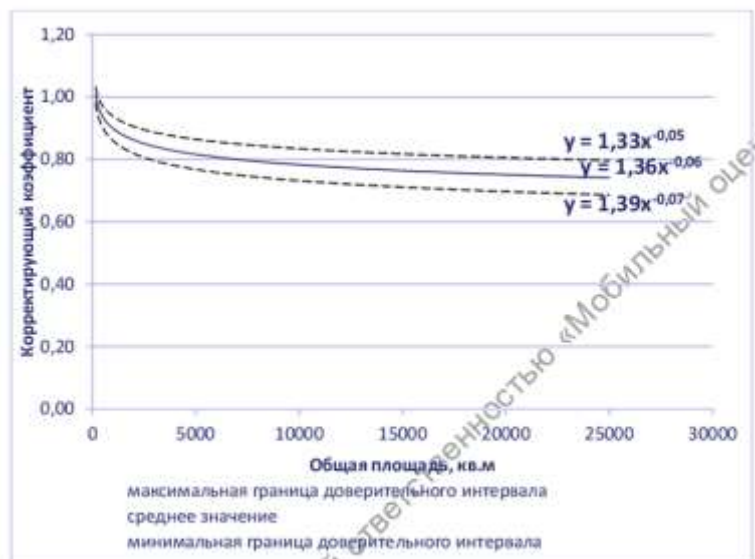


Рис. 52. Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Рисунок 21. Зависимость арендных ставок от площади объекта производственно-складского назначения

Для расчета корректировки на площадь для удельной цены используется соответствующее уравнение зависимости для средних значений. К примеру, для цен продаж используется следующая зависимость:

$$Y = 1,70 (x)^{-0,10}, \text{ где:}$$

y – коэффициент корректировки;
 x – площадь объекта, кв. м.

Для расчета корректировки на площадь для удельной арендной ставки используется соответствующее уравнение зависимости для средних значений. К примеру, для цен продаж используется следующая зависимость:

$$Y = 1,36 (x)^{-0,06}, \text{ где:}$$

y – коэффициент корректировки;
 x – площадь объекта, кв. м.

Коэффициент корректировки при расчете удельной стоимости/арендной ставки равен:

$$K = Y_{00} / Y_{0A}, \text{ где:}$$

K_p – размер корректировки на площадь

Y_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объекта оценки, руб.;

Y_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объекта-аналога, руб.

ЭТАЖ, ЗАНИМАЕМЫЙ ПОМЕЩЕНИЕМ

Большая часть предлагаемых к использованию производственно-складских помещений расположена, как правило, на 1-х этажах зданий. Реже, но встречаются помещения, расположенные на других этажах зданий, что рынком воспринимаются как менее востребованные варианты (могут возникнуть ограничения по размещению оборудования или другие трудности, связанные с доставкой материалов при отсутствии грузовых лифтов и т.д.), что находит отражение в снижении стоимости таких помещений.

Коэффициенты для расчета корректировки на этаж расположения представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подземной части, к удельной цене такого же объекта, расположенного в наземной части	0,83	0,76	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подземной части, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в наземной части	0,84	0,77	0,92

Рисунок 22. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, инженерного оборудования является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Возможные варианты физического состояния зданий определяется, в большинстве случаев, экспертным путем на основе шкал возможного физического состояния здания. Одна из возможных шкал, которой будет придерживаться оценщик, представлена в таблице ниже.

Таблица 22. Шкала физического состояния здания¹⁸

Физическое состояние здания	Условие выполнения (состояние несменяемых конструкций зданий)
Отличное	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
Удовлетворительное	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.
Непригодное к эксплуатации	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Под физическим износом конструктивного элемента и здания в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата их стоимости

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице.

Таблица 23. Укрупненная оценка технического состояния зданий¹⁹

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.

¹⁸ Источник информации: Составлено Оценщиком на основании данных, представленных учебнике: Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. Кутуков В. Н. М.: Высшая школа, 1981.

¹⁹ Источник информации: «Методика определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Коэффициенты для расчета корректировок относительно физического (технического) состояния представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

Таблица 346. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,56	0,53	0,59
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,80	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,57	0,54	0,60

Рисунок 23. Корректирующие коэффициенты в зависимости от физического состояния объекта

СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ ПОМЕЩЕНИЙ

Состояние отделки помещений объектов производственно-складского назначения оказывает влияние на их стоимость.

Коэффициенты для расчета корректировок на состояние отделки представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,70	0,65	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с удовлетворительной отделкой к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,88	0,83	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,76	0,71	0,81

Рисунок 24. Корректирующие коэффициенты в зависимости от состояния отделки

НАЗНАЧЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ В СОСТАВЕ ПРОМБАЗЫ

В состав объекта производственно-складского назначения достаточно часто входят площади другого функционального назначения (административно-офисные или бытовые помещения), что оказывает влияние на стоимость оцениваемого объекта.

Коэффициенты для расчета корректировок на функциональное назначение частей объекта представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,46	1,30	1,62
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,10	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,44	1,28	1,60
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,10	1,35

Рисунок 25. Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение частей объектов производственно-складского назначения

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Корректировка на площадь земельного участка, предоставленного для размещения здания, проводилась по всем объектам-аналогам, поскольку объекты-аналоги отличаются по данному параметру от объекта оценки.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зз} / S_{зд},$$

где

$S_{зз}$ – площадь земельного участка;

$S_{зд}$ – площадь здания.

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялась площадь земельного участка объекта-аналога с учетом обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки.

3. На основании данных источника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки, часть 2» под редакцией Лейфер Л.А., 2025 была определена зависимость корректирующего коэффициента от площади земельного участка.

Земельные участки под индустриальную застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

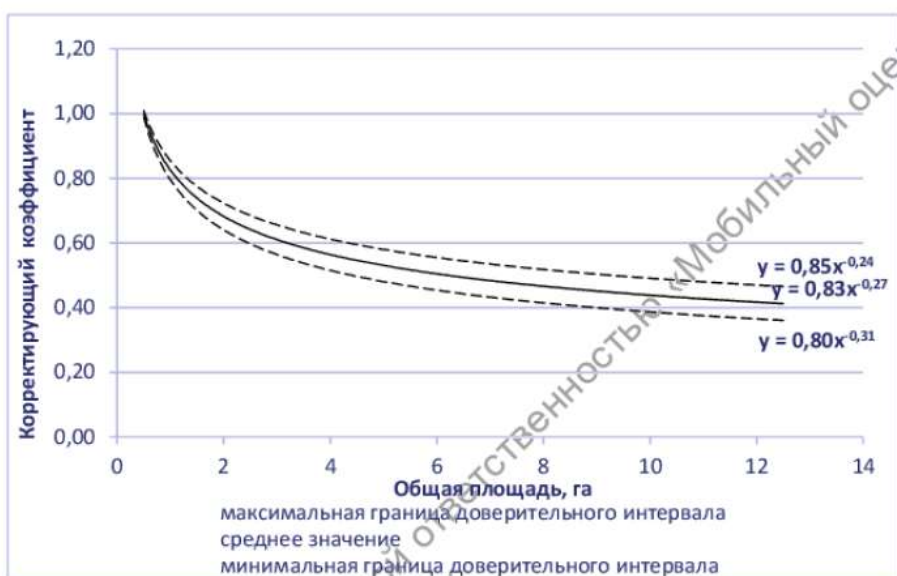


Рисунок 26. Зависимость корректирующего коэффициента от площади земельного участка под индустриальную застройку

3. На основании данной зависимости определены коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов, указанных в объявлении и земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки. Рассчитывается корректировочный коэффициент для земельного участка как отношение фактической площади земельного участка аналога (по представленной выше формуле зависимости) и сопоставимой площади объекту оценки размера земельного участка (с использованием представленной формулы зависимости).

4. Корректировка на обеспеченность земельным участком в стоимости единого объекта недвижимости определена с учетом наиболее типичной доли стоимости, приходящейся на земельный участок.

НАЛИЧИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта, что может положительно влиять на стоимость объекта. Наибольшую ценность объекта повышают наличие таких коммуникаций как электроснабжение и отопление. Поэтому наличие отопления в производственно-складском объекте относится к одному из наиболее значимых ценообразующих факторам.

Коэффициенты для расчета корректировок на инженерную оснащенность представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025. Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,83	0,82	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,85	0,84	0,86

Рисунок 27. Корректирующие коэффициенты на наличие отопления.

НАЛИЧИЕ Ж/Д ПУТЕЙ

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости.

Коэффициенты для расчета корректировки на наличие железнодорожной ветки представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,85	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,85	0,90

Рисунок 28. Корректирующие коэффициенты на наличие ж/д ветки

НАЛИЧИЕ ГРУЗОПОДЪЕМНЫХ МЕХАНИЗМОВ

Наличие в объекте недвижимости грузоподъемных механизмов (грузовые лифты, подъемники, кранбалки и т.д.) положительно влияет на стоимость объекта, так как предоставляет дополнительные преимущества для потенциального покупателя.

Коэффициент для расчета корректировки на наличие движимого имущества (грузоподъемного оборудования) представлено в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,87	0,83	0,91

Рисунок 29. Корректирующие коэффициенты на наличие грузоподъемного оборудования

В случае наличия только отдельных видов движимого имущества, рекомендуется использовать корректировочный коэффициент по нижней границе диапазона.

СОСТАВ АРЕНДНОЙ СТАВКИ (НАЛИЧИЕ/ОТСУТСТВИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ В СОСТАВЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ)

Расходы на аренду торгово-офисных, складских и других помещений – главная статья затрат большинства фирм. Аренда давно стала для всех обычным делом. А основным источником дохода для многих организаций, располагающих «лишней» площадью, стала выручка от сдачи ее в аренду.

Таким образом, арендатор может по приемлемым ценам пользоваться помещениями, а собственник получать стабильную прибыль. Но самыми «острыми» вопросами при аренде помещений являются величина арендной ставки.

Арендодатель, как правило, предусматривает в договоре такую плату, которая покрывает все расходы и принесет доход.

В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости крупных российских городов с активным рынком аренды объектов производственно-складской недвижимости, было выявлено несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда эксплуатационные и коммунальные платежи оплачиваются отдельно», «когда коммунальные платежи оплачиваются отдельно».

Одним из источников, позволяющим анализировать структуру операционных расходов является «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., где представлена сводная таблица по процентной ставке операционных расходов в зависимости от сегментации объектов недвижимости в условиях валовой аренды.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	4,1%	9,0%
Водоснабжение и канализация	3,1%	1,7%	4,6%
Отопление	4,9%	2,7%	7,2%
Итого коммунальные платежи	14,7%	8,5%	20,8%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,3%	1,0%	3,7%
Интернет и средства связи	1,4%	0,6%	2,1%
Охрана и обеспечение безопасности	2,6%	1,4%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	1,4%	4,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,2%	0,9%	3,4%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	1,6%	4,9%
Итого эксплуатационные платежи	14,6%	7,0%	22,3%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,6%	4,5%	10,6%

Рисунок 30. Состав типовых операционных расходов для объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., приводится следующий состав типовых операционных расходов собственника и арендатора.

Таблица 24. Состав типовых операционных расходов собственника и арендатора

Условия чистой аренды		Условия валовой аренды	
Расходы арендатора	Расходы собственника	Расходы арендатора	Расходы собственника
Коммунальные расходы		Коммунальные расходы	
<ul style="list-style-type: none"> плата за электричество; плата за водоснабжение и канализацию; плата за отопление. 	–	–	<ul style="list-style-type: none"> плата за электричество; плата за водоснабжение и канализацию; плата за отопление.
Эксплуатационные расходы		Эксплуатационные расходы	
<ul style="list-style-type: none"> уборка внутренних помещений; интернет и средства связи; охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); текущий (мелкий) ремонт. 	<ul style="list-style-type: none"> содержание территории и вывоз мусора; управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.). 	–	<ul style="list-style-type: none"> уборка внутренних помещений; интернет и средства связи; охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); текущий (мелкий) ремонт; содержание территории и вывоз мусора; управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.).
Прочие расходы		Прочие расходы	
–	<ul style="list-style-type: none"> налоговые платежи (налог на имущество); 	–	<ul style="list-style-type: none"> налоговые платежи (налог на имущество);

Условия чистой аренды		Условия валовой аренды	
Расходы арендатора	Расходы собственника	Расходы арендатора	Расходы собственника
	<ul style="list-style-type: none"> плата за землю (земельный налог или арендная плата); страховые взносы (платежи по страхованию имущества); заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; резерв на замещение (расходы капитального характера). 		<ul style="list-style-type: none"> плата за землю (земельный налог или арендная плата); страховые взносы (платежи по страхованию имущества); заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; резерв на замещение (расходы капитального характера).

Принимая во внимание, что к типичной на рынке коммерческой недвижимости относится ситуация, когда арендатором полностью оплачиваются коммунальные платежи, уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана, текущий (мелкий) ремонт. Такие расходы признаются расходами арендатора.

К расходам арендодателя-собственника относятся, как правило, содержание территории и вывоз мусора, управленческие расходы (поиск арендаторов, реклама и др.), прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю).

Для реализации доходного подхода требуется определить базовую арендную ставку, в качестве которой в рамках настоящего отчета понимается рыночная арендная ставка, определенная в «условиях чистой аренды».

Проведенный анализ расходов в составе арендной ставки позволил сделать вывод о размере базовой величины арендной ставки – представлена далее в таблице

Таблица 25. Структура типовых операционных расходов для объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой и чистой аренды

Показатель	Производственно-складская			
	Общие расходы	В условиях валовой аренды ²⁰		В условиях чистой аренды
		Расходы арендатора	Расходы собственника	Приведенные расходы собственника (используется база расчета по «чистой аренде» ²¹)
<i>Коммунальные платежи</i>				
Электричество	6,6%	6,6%	-	
Водоснабжение и канализация	3,1%	3,1%	-	
Отопление	4,9%	4,9%	-	
Итого коммунальные платежи	14,6%	14,6%	-	
<i>Эксплуатационные платежи</i>				
Уборка внутренних помещений	2,3%	2,3%	-	
Интернет и средства связи	1,4%	1,4%	-	
Охрана и обеспечение безопасности	2,6%	2,6%	-	
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,8%	-	
Содержание территории и вывоз мусора	2,2%		2,2%	2,9% (=2,2%/76,3%)
Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.)	3,3%		3,3%	4,3% (=3,3%/76,3%)
Итого эксплуатационные платежи	14,6%	9,1%	5,5%	7,2%
<i>Прочие расходы</i>				
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т.д.)	7,6%	-	7,6%	10,0% (=7,6%/76,3%)
Итого прочие расходы	7,6%		7,6%	10,0%
ИТОГО КУ и ЭР	36,8%	23,7%	13,1%	17,2%
ИТОГО базовая арендная ставка		76,3%	-	-

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Учитывая представленную информацию в «Справочнике оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., можно сделать выводы о величине процента (доле) базовой арендной ставки (без учета коммунальных платежей и части эксплуатационных расходов арендатора) в размере 76,3% в валовой арендной ставке для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов в условиях валовой аренды. При этом расходы арендодателя-собственника в условиях валовой аренды составляют 13,1%.

20 Валовая аренда характеризуется тем, что все расходы лежат на собственнике объекта, т.е. «все включено». Арендный платеж включает оплату собственно аренды и все операционные расходы.

21 Чистая аренда предполагает, что коммунальные и значительная часть эксплуатационных расходов ложатся на плечи арендатора. При этом расходы, которые включают оставшуюся часть эксплуатационных расходов и прочие расходы, непосредственно относящиеся к управлению собственностью, остаются за собственником.

При реализации доходного подхода, как правило, определяется чистая арендная ставка (валовый арендный платеж за минусом типовых операционных расходов арендатора (коммунальных и части эксплуатационных). Или другими словами: валовый арендный платеж равен чистому арендному платежу, увеличенному на величину типовых операционных расходов арендатора. В условиях реализации доходного подхода с использованием расчета ПВД от базовой арендной ставки, определенной в условиях «чистой аренды», (а не в условиях «валовой аренды», по которой представлены в сборнике расходы собственника) необходимо пересчитать/«привести» величину расходов собственника к базе расчета по «чистой аренде». Результат расчета представлен в таблице выше.

Таким образом, при определении рыночной арендной ставки в условиях «чистой аренды» при реализации доходного подхода необходимо в качестве расходов собственника-арендодателя использовать следующие показатели (приведенные расходы собственника к базе расчета по «чистой аренде»): для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов в условиях «чистой аренды» в размере 17,2%.

СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТА ПРИНЦИПУ НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

5.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.avito.ru/>;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025г.;
- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.04.2026 г.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента:

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;

- Категория земли / разрешенное использование.
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;
- Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков;
- Общая площадь объекта;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советует принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких-либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер поправки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая индивидуально с указанием источника информации.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- Собственность;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая Собственность.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 26. *Корректировка на имущественные права*

Земельные участки под коммерческую застройку			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер,

продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка определена на основе «Справочника оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025г.

Таблица 27. Корректировка на торгах

Таблица 378. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18.7%	18.0%	19.4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	16.6%	15.9%	17.2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20.7%	19.4%	22.0%
4. Земельные участки под жилую застройку	15.3%	14.6%	16.1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	20.5%	19.2%	21.8%

Рисунок 31. Корректирующие коэффициенты на торгах

Категория/Разрешенное использование

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешенного использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Корректировка определена на основе «Справочника оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2025г.

Таблица 309 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.62	0.59	0.65
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.75	0.72	0.78
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.58	0.53	0.63
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.36	0.32	0.41

Рисунок 32. Корректирующие коэффициенты на разрешенное использование

Местоположение в пределах области

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от областного центра, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в различных населенных пунктах области. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. поправка составляет от 0% до 30%, иногда и больше.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.84	0.82	0.86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0.74	0.72	0.77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0.61	0.58	0.64
Прочие населенные пункты	0.50	0.47	0.54
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.84	0.82	0.86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0.75	0.73	0.77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0.62	0.59	0.64
Прочие населенные пункты	0.52	0.49	0.55

Рисунок 33. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наличие ограждения территории

Огороженные земельные участки имеют большую привлекательность по сравнению с неогороженными. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в

«Справочнике оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 315. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0.89	0.87	0.90

Рисунок 34. Корректировка на наличие ограждения

Наличие асфальтирования территории участка

Как правило, наличие асфальтированной площадки повышает инвестиционную привлекательность земельных участков, а соответственно, повышают их стоимость.

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2025 г.»

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены неасфальтированных земельных участков к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0.88	0.86	0.90

Рисунок 35. Корректировка на наличие асфальтированное покрытие площадки

Площадь объекта

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

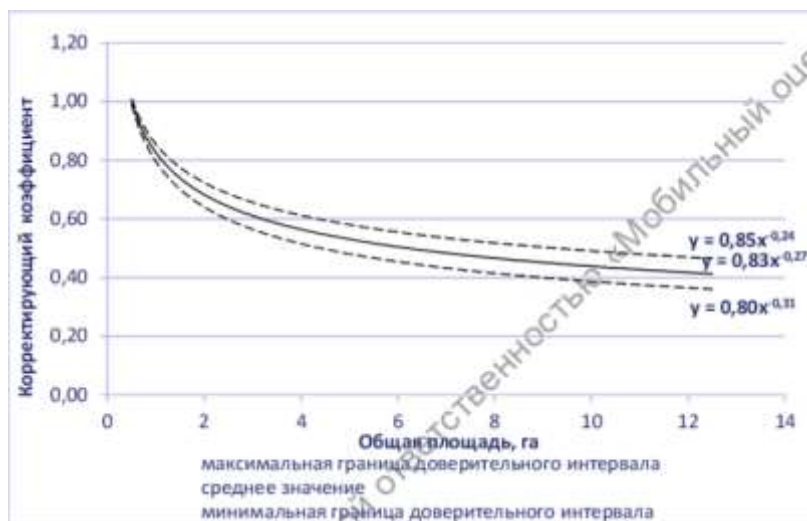


Рисунок 36. Корректировка на наличие масштаб

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Satrielt (<https://satrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4120-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>).

Таблица 28. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,07	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,20
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,21	1,16

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны

на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Рельеф

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2025, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 109. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.81	0.78	0.85
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.80	0.78	0.82

Рисунок 37. Размер корректировок на рельеф

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4129-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-04-2026-goda>).

Таблица 29. Размер корректировок на снос ветхих зданий, строений и сооружений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,93	0,89

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки.

Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница — участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

5.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

5.9. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Выводы по рынку коммерческой недвижимости Новосибирской области

Проведенный анализ сегмента рынка производственно-складской недвижимости Новосибирской области позволил сделать вывод о том, что рынок слабо развит и неактивен в рассматриваемом населенном пункте.

По итогам анализа рынка продажи и аренды объектов производственно-складского назначения, расположенных в Новосибирской области, были найдены предложения, возможные для проведения сравнения с оцениваемым объектом, но отличающиеся от объекта оценки по следующим критериям: локальные характеристики местоположения, общая площадь, физические характеристики (площадь, материал стен, физическое состояние здания и т.д.).

Таблица 30. Диапазон цен предложения 1 кв. м. объектов производственно-складского назначения в Новосибирской области с относящимся к ним земельным участком

Площадь, кв.м	Цена предложения за 1 кв. м., руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
400-4 334,3	10 844	43 719	26 172

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 31. Диапазон предложения арендных ставок 1 кв. м производственно-складского назначения в Новосибирской области

Площадь, кв.м	Арендная ставка (предложение), руб./1 кв. м. в мес.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
535-3 000	175	650	362

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 32. Диапазон цен предложения 1 кв. м земельных участков под размещение объектов производственно-складского назначения в Новосибирской области

Площадь, кв.м	Цена предложения за 1 кв. м., руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
1500 – 74 580	60	6 667	2 303

Источник: составлено Оценщиком

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта в двух вариантах.

6.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Законодательная разрешенность

Оцениваемый земельный участок площадью 7 027 кв. м. с кадастровым номером 54:17:024002:232 в соответствии с сервисами Росреестра «Портал пространственных данных «Национальная система пространственных данных (НСПД)²² и представленными к оценке документами, относится к категории «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» и имеет разрешенное использование – «для размещения производственной базы для переработки древесины». На публичной кадастровой карте земельный участок отнесен к градостроительной зоне: «производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур». На карте градостроительного зонирования (решение Совета депутатов Маслянинского района Новосибирской области от 31.05.2023 № 175) земельный участок отнесен к зоне П-2 (производственная и коммунально-складская зона).

Функциональное назначение рассматриваемого земельного участка по документам – «для размещения производственной базы для переработки древесины», что не противоречит установленным регламентам в рассматриваемой градостроительной зоне «производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур». Правилами землепользования и застройки Дубровского сельсовета требования к минимальным размерам земельных участков в зоне П-2 не установлены.

Вышеперечисленные виды использования относятся к коммерческому виду использования земли. Таким образом, юридически разрешенным вариантом использования рассматриваемого земельного участка будет являться его использование под размещение объекта коммерческого назначения.

Физическая осуществимость

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.).

Оценщик не проводил технической экспертизы участка, но считает, что при реализации рассматриваемого варианта препятствий физического характера на данной территории не будет. Учитывая размер земельного участка, его рельеф и форму, инженерную оснащенность земельного участка, физически осуществимым вариантом использования земельного участка как условно свободного является юридически правомочный вариант его использования.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты

²²

Источник информации:
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.717855763606668&coordinate_x=9433475.21654798&coordinate_y=7259703.087684415&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=875838%2C36329%2C36328%2C36049%2C36048&selectedCard=76089292%2C36368%2C54%3A17%3A024002%3A232

использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Для рассматриваемого земельного участка определен единственный законодательно разрешенный, физически осуществимый вариант использования – под размещение объекта коммерческого назначения.

Финансовая оправданность варианта размещения на рассматриваемом земельном участке коммерческого объекта, обуславливается тем, что подобные объекты строятся, функционируют и привлекательны для размещения их размещения в разных населенных пунктах.

Принимая во внимание вышесказанное, сделаны выводы о единственно возможном варианте использования рассматриваемого земельного участка под размещение объекта производственного назначения.

Вывод:

Наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого земельного участка как свободного является строительство объекта производственно-складского назначения.

6.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как застроенного участка способствует определению того использования, которое по проекту и по расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал.

На земельном участке общей площадью 7 027 кв. м с кадастровым номером 54:17:024002:232 расположены объекты капитального строительства площадью 600,1 кв. м.

Типичными вариантами использования застроенного земельного участка могут служить следующие альтернативы:

- снос строений (улучшений);
- продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас;
- изменение назначения (использования) существующего объекта недвижимости;
- реконструкция или обновление.

Применяется четыре теста для каждой из вышеупомянутых альтернатив по наиболее эффективному использованию. Все четыре варианта являются юридически допустимыми и физически возможными. Тест по финансовой обоснованности заключается в том, что использование должно обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным или тем использованием, которое дает наивысшую стоимость, согласующуюся с уровнем дохода, гарантированного рынком для этого типа использования. Были рассмотрены все четыре варианта, с принятием во внимание ожиданий инвестора на данный момент.

В данном случае назначение всех существующих зданий — нежилое. Объект с кадастровым номером 54:17:024002:234 представляет собой здание пилорамы, объект с кадастровым номером 54:17:024002:237 — склад, объект с кадастровым номером 54:17:024002:238 — цех по производству пихтового масла. Указанные виды использования соответствуют законодательно установленному виду разрешенного использования рассматриваемого земельного участка. Таким образом, имеющиеся улучшения земельного участка (нежилые здания) используются в соответствии с разрешенным использованием и являются законодательно разрешенными.

Снос строений

Рассуждения при проведении анализа наиболее эффективного использования состоят в том, что существующие строения (улучшения) должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться (пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности), либо быть снесены (когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов).

В данном случае снос имеющегося на рассматриваемом земельном участке улучшения (нежилого строения) не является финансово целесообразным, поскольку здание 2018 года постройки, состояние основных долгоживущих конструктивных элементов рассматриваемого улучшения характеризуется хорошим и удовлетворительным техническим состоянием, т.е. рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал своих позитивных конструктивных и экономических возможностей.

Продолжение текущего варианта использования

Информацией о текущем виде использования зданий оценщик не располагает. Для дальнейшей эффективной эксплуатации рассматриваемых нежилых зданий не требуется проведения капитальных ремонтных работ. Основные конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном/хорошем техническом состоянии. Поэтому, как альтернатива сносу, существует вариант его дальнейшего использования – использование в том состоянии, в каком объект находится

сейчас: существующее на дату оценки состояние позволяет и далее продолжать использование рассматриваемого улучшения по проектному назначению: в качестве объектов производственно-складского назначения.

Вариант изменения назначения использования

Важно применить четыре теста, чтобы определить, возможно ли физически, а также допустимо ли юридически изменить функциональное назначение существующих не реконструированных строений (улучшений).

Сделанные ранее выводы по разделу при анализе наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, позволяют судить о наиболее эффективном варианте его использования, совпадающем с текущим назначением объекта капитального строительства. Поэтому можно сделать заключение о нецелесообразности изменения установленного назначения на законодательном уровне.

Реконструкция и ремонт

Как отмечалось ранее, существующее состояние конструктивных элементов рассматриваемого объекта таково, что возможна его дальнейшая эксплуатация в соответствии с текущим назначением без проведения капитальных ремонтных работ, объемно-планировочное решение способствуют реализации рассматриваемой функции: в качестве объекта производственно-складского назначения и соответствуют выдвигаемым требованиям рассматриваемого сектора рынка.

Вывод

На основании вышеизложенного, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого улучшения является реализации производственно-складской функции (универсальное производственно-складское).

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если 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. Информация считается достоверной, если 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.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»,

утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, 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.

7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

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

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

Для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 4, 5, 6.).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

7.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

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

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

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

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами

или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- <http://www.cian.ru/>;
- <http://www.avito.ru/>;

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

7.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Анализ рынка земельных участков Новосибирской области показал, что на рынке достаточно объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик счел целесообразным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, как наиболее показательный и наиболее отражающий стоимость данного рода объектов.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

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

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка является одним из этапов определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости:
<http://www.avito.ru/>

Допущение:

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых

(ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта. Расчет оцениваемого земельного участка производится как для условно свободного от улучшений.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Новосибирской области преимущественно в направлении трассы Р-256, которая обеспечивает транспортную доступность объектов оценки.

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м земельного участка.

Можно выделить несколько основных критерий выбора единицы сравнения:

- ✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ тексты объявлений предложений о продаже содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м земельного участка, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м земельных участков;
- ✓ данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- ✓ имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за 1 кв. м»

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков в Новосибирской области, Оценщик отобрал 3 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам, информацию по которым удалось подтвердить в телефонных опросах продавцов. Из исходной выборки были исключены 7 объектов по следующим основаниям:

3 объекта признаны экстремальными выбросами — их цены существенно выше или ниже среднерыночного уровня, что не позволяет рассматривать их как достоверные индикаторы стоимости;

1 объект несопоставим с оцениваемым по площади (превышает площадь объекта оценки более чем в 4 раза);

для 3 объектов не удалось получить достоверную информацию по количественным характеристикам и/или связаться с продавцами.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, кадастровый номер земельного участка). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Таблица 33. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Характеристики месторасположения объекта			
Местоположение	Новосибирская область, р-н Маслянинский, рп Маслянино, ул Заводская	Новосибирская область, г. Искитим, ул. Молдавская	Новосибирская область, м.р-н Искитимский, с.п. Чернореченский сельсовет, п Чернореченский, пер Советский
Кадастровый номер	54:17:010404:166	54:33:040802:81	54:07:040505:307;54:07:040505:24,54:07:040505:37;54:07:040505:84, 54:07:040505:318
Местоположение	Райцентры сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры сельскохозяйственных районов
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики			
Площадь земельного участка, кв. м	4 000	1 766	8 700
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	Нет	Нет	Нет
Асфальтированный участок	Нет	Нет	Нет
Наличие ограждения	Нет	Нет	Есть
Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для производственной деятельности	для складирования стройматериалов	Производственная деятельность (6.0), Строительная промышленность (6.6) Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Коммуникации	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Стоимостные характеристики			
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	5 000 000	4 300 000	13 000 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	1 250	2 435	1 494
Торг	возможен	возможен	возможен
Источник информации			
Дата предложения	11.04.2026	30.03.2026	27.03.2026
Источник информации	https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_3696450854?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJ5TUJ5QVJjSnJmcm40VjJlJt98uV5kz8AAAA	https://www.avito.ru/iskitim/zemelnye_uchastki/uchastok_177_sot_promnaznacheniya_7955461908?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJVMXp3TlVXTzFTSUUpFbXd5lJt9FwKG4T8AAAA	https://www.avito.ru/iskitim/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_promnaznacheniya_7493808107?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJsnVFlbnZkSGJ3S1VaMDAxlJt9NyOclT8AAAA

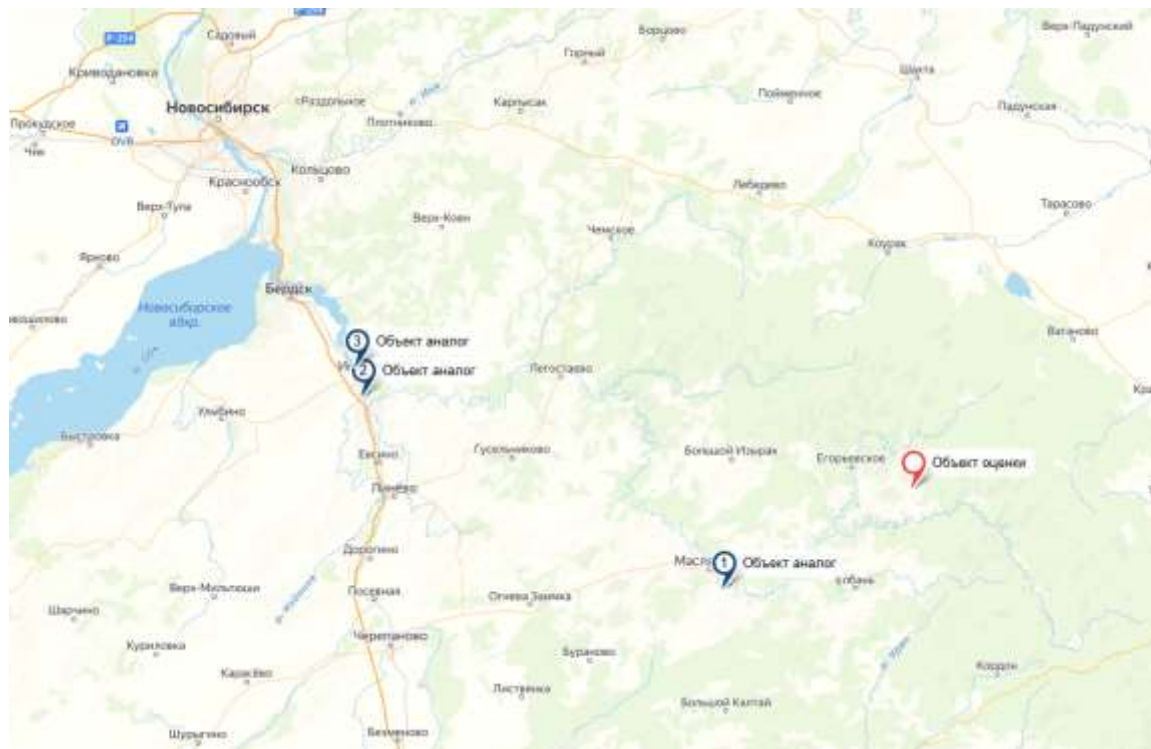


Рисунок 38. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Новосибирской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка на торг;
- наличие ограждения;
- местоположение;
- наличие инженерных коммуникаций;

Скидка на торг

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка определена на основе Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2025 г.»

К объектам-аналогам принята корректировка на уторговывание в размере -18,7%. Коэффициент корректировки составляет **0,813**.

Таблица 378. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18.7%	18.0% - 19.4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	16.6%	15.9% - 17.2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20.7%	19.4% - 22.0%
4. Земельные участки под жилую застройку	15.3%	14.6% - 16.1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	20.5%	19.2% - 21.8%

Рисунок 39. Корректировка на торг для земельных участков по индустриальную застройку

Общая площадь

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

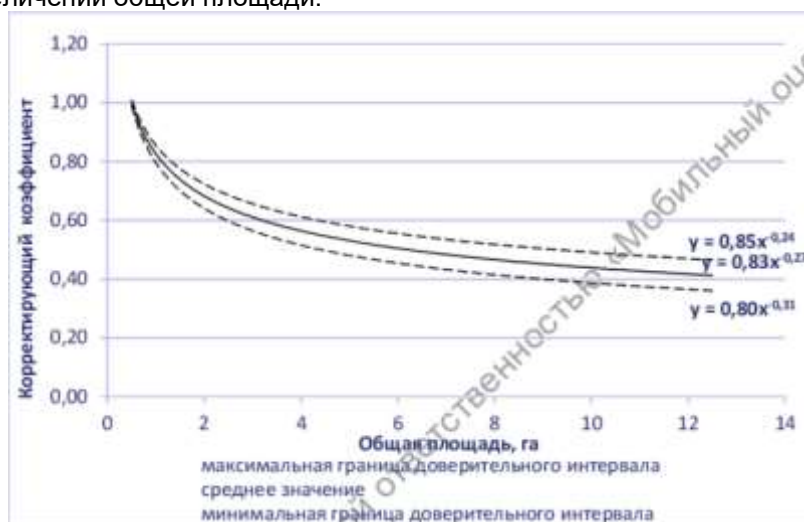


Рисунок 40. Зависимость удельной цены земельных участков от площади

S_0 – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка определена на основе данных аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 34. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	7 027,0	4 000,0	1 766,0	8 700,0

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уравнение зависимости	$y = 0,83^x$ (площадь земельного участка) ^{A=0,27}			
Показатель зависимости	0,08	0,09	0,11	0,07
Корректировка на площадь	-	0,89	0,73	1,14

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Аналог 3 обеспечен электроснабжением, водоснабжением, газоснабжением и канализацией. Корректировка определена по данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4120-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>)

Таблица 35. Расчет поправки на наличие коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации	Условно-свободный	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Коэффициент корректировки	1,000	1,000	1,000	1,484 ²³
Корректировка на коммуникации	-	1,000	1,000	0,674 ²⁴

на Коммуникации земельных участков - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского назначения, где в непосредственной близости имеются соответствующая магистраль, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (наэлектризованные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,09
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,07	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,20
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,21	1,16

Рисунок 41. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций.

Наличие ограждения

Аналоги № 1 и №2 не имеют ограждения. Корректировка вносится по данным следующей таблицы

Таблица 36. Расчет поправки на ограждение

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ограждения	Есть	Нет	Нет	Есть
Коэффициент корректировки	-	1,12	1,12 ²⁵	1,00

Корректировка определена на основе данных аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А.

²³ = 1,06*1,08*1,08*1,2

²⁴ = 1/1,484

²⁵ = 1/0,89

Таблица 315. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,87	0,90

Рисунок 42. Корректировка на наличие ограждения территории

Местоположение

Месторасположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории.

Таблица 37. Расчет поправки на местоположение в пределах региона

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение в пределах города	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры сельскохозяйственных районов
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,726 ²⁶	1,000

Корректировка была определена по данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки. Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

Рисунок 43. Корректировка на местоположение по отношению к областному центру

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому

²⁶ = 0,61/0,84

аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Таблица 38. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода				
Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.	-	5 000 000	4 300 000	13 000 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	1 250	2 435	1 494
Корректировка на имущественные права				
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 250	2 435	1 494
Корректировка на условия финансирования				
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 250	2 435	1 494
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 250	2 435	1 494
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	20.04.2026	11.04.2026	30.03.2026	27.03.2026
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 250	2 435	1 494
Торг	-	возможен	возможен	возможен
Кoeffициент корректировки	-	0,813	0,813	0,813
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 016	1 980	1 215
Корректировка на вид использования				
Категория земли	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения производственной базы для переработки древесины	Для производственной деятельности	для складирования стройматериалов	Производственная деятельность (6.0), Строительная промышленность (6.6)
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000

<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	1 016	1 980	1 215
Характеристики месторасположения объекта				
Местоположение	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры сельскохозяйственных районов
<i>Кoeffициент корректировки</i>		1,000	0,726	1,000
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	1 016	1 437	1 215
<i>Асфальтированный участок</i>	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
<i>Наличие ограждения</i>	Есть	Нет	Нет	Есть
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,12	1,12	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	1 138	1 609	1 215
Корректировка на различие физических характеристик				
<i>Площадь, кв. м</i>	7 027,0	4 000,0	1 766,0	8 700,0
<i>Показатель зависимости</i>	0,08	0,09	0,11	0,07
<i>Корректировка на площадь</i>	-	0,89	0,73	1,14
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	1 013	1 175	1 385
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка
<i>Кoeffициент корректировки</i>		1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		1 013	1 175	1 385
<i>Снос ветхих зданий, строений и сооружений</i>	Условно отсутствует	Нет	Нет	Нет
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	1 013	1 175	1 385
Коммуникации	Условно-свободный	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация
<i>Кoeffициент корректировки</i>	1,000	1,000	1,000	1,484
<i>Корректировка на коммуникации</i>		1,000	1,000	0,674
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	1 013	1 175	933
<i>Кoeffициент вариации</i>	10%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – меньше 30%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета		
<i>Сумма корректировок по модулю</i>		42	85	65
<i>Удельный вес аналога</i>	-	0,4651	0,2315	0,3034
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	471	272	283
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	1 026			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	7 027,0			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	7 210 000			

7.2.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи/предложении объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

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

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Объекты оценки расположены на едином огороженном земельном участке с кадастровым номером 54:17:024002:232, подключены к общим инженерным коммуникациям и эксплуатируются в составе одного хозяйственного комплекса. Зданий по функциональному назначению, пилорама и цех по производству масла относятся к производственным зданиям, склад — к складским, а административное здание выполняет вспомогательную (обслуживающую) функцию по отношению к основному производству. Таким образом, совокупность указанных улучшений образует производственно-складской комплекс, объединённый технологическим процессом и единой территорией. На основании изложенного объекты оценки рассматриваются как единый производственно-складской комплекс. При подборе аналогов для расчёта стоимости оценщик ориентировался на объекты сопоставимого функционального назначения — производственно-складские комплексы с земельным участком.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта оценки была проанализирована информация предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости.

Аналоги выбираются Оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

При выборе аналогов не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Выбор аналогов, осуществлялся исходя из принципа, что, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта²⁷.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом²⁸. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – стоимость 1 кв. м. здания/помещения, выраженная в рублях. Выбор единицы сравнения оценщиком основан на следующих соображениях:

²⁷ ФСО № 7, п. 116.

²⁸ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

- данная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке продажи зданий/помещений в регионе расположения объекта оценки. Эта единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Тексты предложений об продаже объектов коммерческой недвижимости почти всегда содержат показатель – цена за 1 кв. м. здания/помещения. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. здания/помещения;

- другие единицы сравнения для данного типа объектов – например, цена всего здания то же используются в объявлениях о продаже, но поскольку площадь у разных помещений разная, то проводить сравнение по этому показателю не представляется возможным. С другой стороны, показатель «стоимость 1 кв.м» является общим для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т.е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов;

- единица сравнения «стоимость 1 кв.м.» является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов. От использования других единиц сравнения (все помещение, полезная площадь, и т.д.) оценщик решил отказаться по следующим причинам:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка;

- данные единицы сравнения очень редко являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов;

- данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов;

- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Новосибирской области, которая характеризуется имеющимися предложениями к продаже объектов коммерческой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м. площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Формирование репрезентативной выборки

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком анализировалась совокупность объектов-аналогов, расположенных в Новосибирской области. В результате оценщик подобрал 4 аналога, в той или иной степени сопоставимые с объектом оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту. Из рассмотрения исключены объекты, менее сопоставимые с объектом оценки и объекты, по которым не удалось уточнить необходимую для расчетов информацию.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице далее, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

Таблица 39. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	Новосибирская область, г Бердск, ул Промышленная, 2/1	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Искитим, город Искитим, улица Молдавская, земельный участок 45А/11	Новосибирская область, р-н. Черепановский, г. Черепаново, ул. Строителей, д. 1а	Новосибирская область, муниципальный район Новосибирский, сельское поселение Мочищенский сельсовет, дачный поселок Мочище, улица Кожзаводская, здание 13/1
Кадастровый номер	54:32:010659:1275	не идентифицирован	54:28:010417:85	54:19:100101:2669, 54:19:100101:4088
Ценовая зона	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Функциональная зона в пределах города (ближайшее окружение)	Зоны автомагистралей	Промзоны	Промзоны	Индивидуальные жилые дома
Наличие ограждения	есть	есть	есть	есть
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на строение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта				
Кадастровый номер земельного участка	54:32:010659:491	54:33:040805:626, 54:33:040805:627, 54:33:040805:624	54:28:010417:74	54:19:100101:4
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Функциональное назначение площадей	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Общая площадь объекта, кв. м	1 853,4	903,5	1 550	3 228
Этажность объекта	наземная	наземная	наземная	наземная
Площадь земельного участка, кв.м	4 779	7 546	3 900 ²⁹	15 400
Обеспеченность объекта земельным участком (сколько земли приходится на 1 кв. м строений)	2,58	8,35	2,52	4,77
Материал ограждающих конструкций (стен)	сэндвич панели	сэндвич панели	капитальные, сэндвич панели	капитальные, металлические
Наличие коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее ³⁰	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Год постройки	2011	Нет данных	2020, 2001	1953, 2015
Состояние отделки помещения	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Экономические характеристики				
Дата сделки/предложения	20.04.2026	24.03.2026	07.04.2026	12.04.2026
Возможное использование	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Прочие характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	есть (кран-балка)	нет	есть (кран-балка)	нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость (наличие арендаторов)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб.	62 000 000	39 500 000	26 000 000	96 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	33 452	43 719	16 774	29 740
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Контактная информация	+7 930-502-00-16	+7 913 712-08-29	+7 958-738-43-18	-
Источник информации	https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__warehouse__2074354782	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/328147325/?context=4.a4Du98dVTY0.Qx8LeKeNulOc2j2SloMwv7Uku4bbX11iIFaj7LsBygEfTpmXv1CXgRrJf7Nnv558y2li0Ys6tD7sFduDXWf7SPSxromBaK4x3RqYYU_GxantGw&mlSearchSessionGu	https://www.avito.ru/cherpanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_8087112185?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJzbHF3N1JW M2pYbGhmWTVzljt9RkPj8AAAA	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_v_mochische_3228_m_7938226859?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJzSW5CVklqd2V

²⁹ Площадь земельного участка для объекта-аналога принята по данным объявления о продаже, а не по сведениям из публичной кадастровой карты. Объект-аналог представляет собой часть производственно-складского комплекса, выставляемую на продажу отдельным лотом. В этом случае продавцом предлагается не весь исходный земельный участок, а его часть, фактически закреплённая за продаваемыми строениями и функционально обеспечивающая их эксплуатацию.

³⁰ Физическое состояние зданий объекта-аналога определялось на основании визуального анализа фотографий, размещённых в объявлении о продаже, поскольку иная документально подтверждённая информация о техническом состоянии для данного аналога отсутствуют.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта				
		id=3520d34147d16fe006 865a6612f45e77		4Ums0aE5lljt97G1BZj8A AAA

Карта с объектами-аналогами представлена далее.



Рисунок 44. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты Новосибирской области (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога (синий цвет), указатель без номера соответствует расположению объекта оценки (красный цвет))

Введение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- корректировка на торг;
- корректировка на назначение частей в составе промбазы;
- корректировка на ценовую зону (статус населенного пункта);
- корректировка на район расположения в населенном пункте;
- корректировка на общую площадь здания;
- корректировка на материал стен;
- корректировка на наличие инженерных коммуникаций;
- корректировка на обеспеченность земельным участком;
- корректировка на состояние здания;
- корректировка на состояние отделки;
- Корректировка на наличие ГПМ

По тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется.

Обоснование корректировок

Установлено, что все цены, представленные по всем объектам-аналогам, являются конечными предложениями на рынке и включают все соответствующие налоги. Введения корректировки не требуется.

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании данных раздела 5.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» с учетом физических характеристик объекта оценки к расчету принята поправка на торг в размере 14,4% (среднее значение интервала для группы «Универсальные производственно-складские объекты» на неактивном рынке), т. е. коэффициент корректировки составит 0,856.

Корректировка на торг проводится для всех объектов-аналогов.

Корректировка на назначение помещений

Объект-аналог №2, как и объекты оценки, характеризуется смешанным составом площадей — производственного и административного назначения. Остальные объекты-аналоги, использованные в расчетах, представлены производственно-складскими площадями без выделенных административных помещений. В связи с этим вводится корректировка на функциональное назначение (наличие административных площадей). Корректировка применялась согласно разделу 5.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Таблица 40. Таблица корректировок на назначение помещений

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь объекта, кв. м	600,1	1853,4	903,5	1550	3228
Площадь объекта - производственно-складские помещения, кв. м.	479,3	1 853,4	663,5	1 550,0	3 228,0
Площадь объекта - административно - бытовые помещения, кв. м.	120,8	0,0	240,0	0,0	0,0
Значение ценообразующего фактора для производственно-складских помещений	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Значение ценообразующего фактора для административных помещений	1,460	1,460	1,460	1,460	1,460
Значение ценообразующего фактора для бытовых помещений	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент	1,093	1,000	1,122	1,000	1,000
Корректировка на назначение помещений	-	1,093	0,974	1,093	1,093

Корректировка на ценовую зону (статус населенного пункта)

Корректировка применялась согласно разделу 5.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 41. Таблица корректировок на ценовую зону

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ценовая зона	Райцентры сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Показатель зависимости	0,63	0,85	0,85	0,76	0,85
Коэффициент корректировки	-	0,741	0,741	0,829	0,741

Корректировка на район расположения в населенном пункте

Корректировка применялась согласно разделу 5.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на ценовую зону представлен далее в таблице.

Таблица 42. Таблица корректировок на район расположения в населенном пункте

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Функциональная зона в пределах города (ближайшее окружение)	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Промзоны	Промзоны	Индивидуальные жилые дома
Показатель зависимости	0,83	0,83	0,79	0,79	0,78
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,051	1,051	1,064

Корректировка на общую площадь объекта

Все площади сравниваемых объектов отличаются друг от друга. Для отражения имеющихся различий по площадям между сравниваемыми объектами, в данном случае для расчета корректировок используется формула степенной зависимости, опубликованная в сборнике для определения корректировочных коэффициентов (см. 5.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Таблица 43. Таблица корректировок на общую площадь объекта

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
--------------	--------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Площадь объекта, кв. м	600,1	1 853,4	903,5	1 550,0	3 228,0
Формула зависимости $Y = 1,70^*(\text{Площадь здания})^{(-0,10)}$					
Показатель зависимости	0,90	0,80	0,86	0,82	0,76
Коэффициент корректировки	-	1,125	1,047	1,098	1,184

Корректировка на материал стен объекта

Корректировка применялась согласно разделу 5.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на материал стен представлен далее в таблице.

Объект оценки с кадастровыми номерами 54:17:024002:239 и 54:17:024002:235 представляют собой отдельно стоящие здания, выполненные из деревянных конструкций (брус). Здания имеют заглубленный бутовый ленточный фундамент, стационарные инженерные коммуникации, конструктивно связаны с землей, его перемещение невозможно без несоразмерного ущерба назначению. Поэтому площади данных объектов были отнесены к капитальным строениям.

Таблица 44. Таблица корректировок на материал стен

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь объекта, кв. м	600,1	1 853,4	903,5	1 550,0	3 228,0
Площадь объекта с капитальными стенами, кв. м.	120,8	0,0	0,0	500,0	3 228,0
Площадь объекта со стенами из сэндвич-панелей, кв. м.	132,4	1 853,4	808,5	220,0	0,0
Площадь объекта со стенами из металлического неутепленного листа, кв. м.	346,9	0,0	95,0	830,0	0,0
Значение ценообразующего фактора для объекта с капитальными стенами	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Значение ценообразующего фактора для объекта со стенами из сэндвич-панелей	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Значение ценообразующего фактора для объекта со стенами из металлического неутепленного листа	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
Показатель зависимости	0,778	0,860	0,840	0,803	1,000
Коэффициент корректировки	-	0,907	0,929	0,975	0,780

Корректировка на наличие коммуникаций

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта, что может положительно влиять на стоимость объекта. Наибольшую ценность объекта повышают наличие таких коммуникаций как электроснабжение и отопление. Поэтому наличие отопления в производственно-складском объекте относится к одному из наиболее значимых ценообразующих факторам. Корректировка применялась согласно разделу 5.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Расчет корректировки на наличие коммуникаций (электроснабжение и отопление) представлен далее в таблице.

Таблица 45. Таблица корректировок на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, отопление (от котельной)	Электроснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение
Площадь, обеспеченная электроснабжением, кв. м.	600,1	1 853,4	903,5	1 550,0	3 228,0
Площадь, обеспеченная отоплением, кв. м.	239,2	0,0	808,5	720,0	3 228,0
Значение ценообразующего фактора для коммуникации "электроснабжение"	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Значение ценообразующего фактора для коммуникации "отопление"	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Показатель зависимости	0,898 ³¹	0,830	0,982	0,909	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,084	0,918	0,989	0,900

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Объект оценки имеет избыточный земельный участок. Для расчета оценщик принял средний

³¹ $= (239,2 * 1 + (600,1 - 239,2) * 0,830) / 600,1$

показатель обеспеченности по аналогам. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком произведен с использованием информации 5.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком представлен далее в таблице.

Таблица 46. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь ЗУ, кв. м.	7 027	4 779	7 546	3 900	15 400
Площадь здания, кв. м.	600,1	1 853,4	903,5	1 550,0	3 228,0
Обеспеченность здания ЗУ	11,7097	2,5785	8,3520	2,5161	4,7708
Какую площадь должен иметь аналог, чтобы обеспеченность свободной землей была бы такая же, как и у объекта оценки, кв. м	7 027,0	21 702,8	10 579,7	18 150,0	37 798,9
$Y=0,83X^{(-0,27)}$					
Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов, указанных в объявлении	0,913	1,013	0,896	1,070	0,739
Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки.	0,913	0,673	0,817	0,707	0,580
Корректировка на обеспеченность земельный участком	1,000	1,505	1,097	1,513	1,274

Корректировка на состояние здания

Корректировка применялась согласно разделу 5.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». При расчете корректировки для объекта-аналога №4 (кадастровый номер 54:19:100101:4088) учтен год постройки — 2015. На основании года постройки установлено, что в составе объекта аналога №4 часть площадей (841,7 кв. м) находится в хорошем состоянии, а остальная часть — в удовлетворительном.

Расчет корректировки на физическое состояние здания представлен далее в таблице.

Таблица 47. Таблица корректировок на состояние здания (долгоживущих конструктивных элементов)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Физическое состояние здания	Хорошее/ Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее/Удовлетворительное
Площадь здания с состоянием хорошее, кв.м.	253,20	1853,4	903,5	0	841,70
Площадь здания с состоянием удовлетворительное, кв.м.	346,90	0	0	1550	2 386,30
Значение ценообразующего фактора для состояния "хорошее"	1	1	1	1	1
Значение ценообразующего фактора для состояния "удовлетворительное"	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Показатель зависимости	1,00	1,00	1,00	0,81	0,86 ³²
Коэффициент корректировки	-	0,890	0,890	1,099	1,035

Корректировка на состояние отделки

Корректировка применялась согласно разделу 5.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Объекты оценки и объекты-аналоги, выполненные из профилированного металлического листа (профлиста), подразумевают отсутствие внутренней отделки, так как сами конструкции из профлиста уже выполняют несущую и ограждающую функцию и не предполагают последующего оштукатуривания, окраски или обшивки. В связи с этим корректировка на состояние отделки для металлических зданий не применяется.

Расчет корректировки на состояние отделки представлен далее в таблице.

Таблица 48. Таблица корректировок на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное

³² (2 386,30 * 0,81+841,7*1) / 3 228,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Показатель зависимости	1,00	1,00	1,00	0,85	0,85
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,176	1,176

Корректировка на наличие ГПМ

Корректировка применялась согласно разделу 5.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Расчет корректировки на наличие ГПМ представлен далее в таблице.

Таблица 49. Таблица корректировок на наличие грузоподъемных механизмов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие ГПМ	Нет	Есть (кран-балка)	Нет	Есть (кран-балка)	Нет
Показатель зависимости	0,87	1,00	0,87	1,00	0,87
Коэффициент корректировки	-	0,870	1,000	0,870	1,000

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции. Таким образом, Оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости оцениваемых объектов методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица 50. Расчет стоимости объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м	-	33 452	43 719	16 774	29 740
Корректировка на имущественные права					
Вид права на строение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	33 452	43 719	16 774	29 740
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	33 452	43 719	16 774	29 740
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	33 452	43 719	16 774	29 740
Корректировка на условия рынка					
<i>Дата предложения</i>	20.04.2026	Апрель 2026	Март 2026	Апрель 2026	Апрель 2026
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Скидка на торг, %	-	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	0,856	0,856	0,856	0,856
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	28 635	37 423	14 359	25 457
Корректировка на вид использования					
<i>Тип объекта</i>	Производственно-складской комплекс	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Показатель зависимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Функциональное назначение площадей	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,093	0,974	1,093	1,093
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	31 298	36 450	15 694	27 825
Характеристики месторасположения объекта					
<i>Ценовая зона</i>	<i>Райцентры сельскохозяйственных районов</i>	<i>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</i>	<i>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</i>	<i>Райцентры с развитой промышленностью</i>	<i>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</i>
Показатель зависимости	0,63	0,85	0,85	0,76	0,85
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	0,741	0,741	0,829	0,741
<i>Функциональная зона в пределах города (ближайшее окружение)</i>	<i>Зоны автомагистралей</i>	<i>Зоны автомагистралей</i>	<i>Промзоны</i>	<i>Промзоны</i>	<i>Индивидуальные жилые дома</i>
Показатель зависимости	0,83	0,83	0,79	0,79	0,78
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,051	1,051	1,064
<i>Наличие ограждения</i>	<i>Есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
Показатель зависимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Доступ к объекту</i>	<i>свободный</i>	<i>свободный</i>	<i>свободный</i>	<i>свободный</i>	<i>свободный</i>
Показатель зависимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	23 192	28 387	13 674	21 938
Корректировка на различие физических характеристик					

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь объекта, кв. м	600,1	1 853,4	903,5	1 550,0	3 228,0
Показатель зависимости	0,90	0,80	0,86	0,82	0,76
Кoeffициент корректировки		1,125	1,047	1,098	1,184
Этажность объекта	наземная	наземная	наземная	наземная	наземная
Показатель зависимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Материал ограждающих конструкций (стен)	деревянные, металлические, сэндвич-панели	сэндвич панели	сэндвич панели	капитальные, сэндвич панели	капитальные, металлические
Показатель зависимости	0,78	0,86	0,84	0,80	1,00
Кoeffициент корректировки	-	0,907	0,929	0,975	0,780
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, отопление (от котельной), водопровод (скважина), канализация (сброс в местный отстойник)	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Показатель зависимости	0,90	0,83	0,98	0,91	1,00
Кoeffициент корректировки	-	1,084	0,918	0,989	0,900
Обеспеченность объекта земельным участком (сколько земли приходится на 1 кв. м строений)	11,710	2,579	8,352	2,516	4,771
Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в ЕОН	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
Показатель зависимости по земле	1,000	1,505	1,097	1,513	1,274
Кoeffициент корректировки	-	1,131	1,025	1,133	1,071
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	29 013	25 981	16 403	19 529
Физическое состояние здания	Хорошее/Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее/Удовлетворительное
Показатель зависимости	0,89	1,00	1,00	0,81	0,86
Кoeffициент корректировки	-	0,890	0,890	1,099	1,035
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Показатель зависимости	1,00	1,00	1,00	0,85	0,85
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,176	1,176
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	25 822	23 123	21 200	23 770
Корректировка на наличие движимого имущества					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	есть (кран-балка)	нет	есть (кран-балка)	Нет
Показатель зависимости	0,87	1,00	0,87	1,00	0,87
Кoeffициент корректировки	-	0,870	1,000	0,870	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость (наличие арендаторов)	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	22 465	23 123	18 444	23 770
Сумма корректировок по модулю	-	117,0	82,0	113,0	135,0
-	-	0,008475	0,012048	0,008772	0,007353
Удельный вес аналога	-	0,231254	0,328749	0,239358	0,200639
Скорректированная стоимость с учетом веса аналога, руб./кв.м	-	5 195	7 602	4 415	4 769

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м	21 981				
Стоимость земельного участка, не обеспеченного улучшениями, руб.	7 210 000				
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	5 980 798				

Таким образом, стоимость объекта капитального строительства, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

5 980 798 (Пять миллионов девятьсот восемьдесят тысяч семьсот девяносто восемь) руб. с учетом НДС

7.3. Доходный подход

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

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

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

7.3.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

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

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

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

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

При принятии решения о выборе или об отказе применения доходного подхода, Оценщиком учитывалось, что методика применения доходного подхода подразумевает наличие полной и достоверной информации об арендных ставках для исследуемого типа недвижимости. Анализ

рынка аренды производственно-складской недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов выявил крайне ограниченное количество предложений — всего 4 объекта, которые потенциально могли бы рассматриваться в качестве аналогов для определения рыночной арендной ставки. При этом арендные ставки по данным предложениям варьируются в диапазоне от 175 до 650 рублей за 1 кв. м в месяц, что свидетельствует о высокой неоднородности сегмента и отсутствии сформировавшегося рыночного уровня. Столь широкий диапазон не позволяет с достаточной степенью надёжности определить базовую арендную ставку для объекта оценки. Таким образом, объём выборки является статистически нерепрезентативным, а разброс цен — дезориентирующим для корректного применения метода прямой капитализации или дисконтирования денежных потоков.

На основании изложенного, ввиду отсутствия достаточной и надёжной рыночной информации о величинах арендных ставок, а также данных для обоснованного прогноза уровня загрузки, Оценщик пришёл к выводу о невозможности корректного применения доходного подхода.

7.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

7.4.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

На основании ФСО №7 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.) № 611, п. 24а затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

В соответствии с п.24 ФСО №7 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.) № 611, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда

недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

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

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

Учитывая, что рынок слабо активен, но представлено достаточно предложений о продаже для реализации сравнительного подхода и определения обоснованной рыночной стоимости, использование затратного подхода в данной работе нецелесообразно (не будет использоваться).

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Разные методы оценки при использовании разных подходов могут дать неодинаковые результаты определения стоимости объекта оценки. На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые отличающимися способами величины могут существенно различаться. В связи с этим Федеральные стандарты оценки России выдвигают требования сведения разных результатов в рамках «итоговой величины стоимости объекта оценки».

Итоговая величина стоимости (п.14 ФСО I) – стоимость объекта, определенную на основании профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Для сведения воедино значений стоимости, полученных классическими подходами к оценке, проводят согласование результатов.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров.

Поскольку расчет стоимости выполнен в рамках только одного подхода (сравнительного), согласование результатов не требуется.

Таблица 51. Результаты, полученные в рамках каждого из подходов

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:235 общей площадью 21,6 кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/1			
Результат расчета, руб. с учетом НДС	Не применялся	215 273	Не применялся
Результат расчета, руб. без НДС	Не применялся	176 453	Не применялся
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:234 общей площадью 270кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/3			
Результат расчета, руб. с учетом НДС	Не применялся	2 690 911	Не применялся
Результат расчета, руб. без НДС	Не применялся	2 205 665	Не применялся
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:239 общей площадью 99,2кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/2			
Результат расчета, руб. с учетом НДС	Не применялся	988 660	Не применялся
Результат расчета, руб. без НДС	Не применялся	810 377	Не применялся
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:238 общей площадью 76,9кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/4			
Результат расчета, руб. с учетом НДС	Не применялся	766 411	Не применялся
Результат расчета, руб. без НДС	Не применялся	628 206	Не применялся
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:237 общей площадью 14кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/5			
Результат расчета, руб. с учетом НДС	Не применялся	139 529	Не применялся
Результат расчета, руб. без НДС	Не применялся	114 368	Не применялся
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:236 общей площадью 118,4кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/6			
Результат расчета, руб. с учетом НДС	Не применялся	1 180 014	Не применялся
Результат расчета, руб. без НДС	Не применялся	967 225	Не применялся
Земельный участок площадью 7 027 кв. м. с кадастровым номером 54:17:024002:232, расположенный по адресу: Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет			
Результат расчета, руб. (НДС не облагается)	Не применялся	7 210 000	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рассчитанная итоговая рыночная стоимость объекта оценки – комплекс имущества, в составе нежилого здания, кад. №54:17:024002:235, площадью 21,6 кв.м; здания пилорамы, кад. №54:17:024002:234, площадью 270 кв.м; нежилого здания, кад. №54:17:024002:239, площадью 99,2 кв.м; нежилого здания, кад. №54:17:024002:238, площадью 76,9 кв.м; здания склада,

кад. №54:17:024002:237, площадью 14 кв.м; нежилого здания, кад. №54:17:024002:236, площадью 118,4 кв.м, по состоянию на 20.04.2026 г. с учетом принятых допущений и округления составляет:

5 981 000 (Пять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча) руб. с учетом НДС

4 902 294 (Четыре миллиона девятьсот две тысячи двести девяносто четыре) руб. без учета НДС

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки - земельного участка площадью 7 027 кв. м. с кадастровым номером 54:17:024002:232, расположенного по адресу: Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет, по состоянию на 20.04.2026 г. с учетом принятых допущений и округления составляет:

7 210 000 (Семь миллионов двести десять тысяч) руб. (НДС не облагается)

9. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

9.1. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 52. Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дней	0 – 90	90 – 365	Более 365 (предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно)	Достоверное определение/прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник информации: «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога»

(рекомендованы к применению решением Комитета по залогам и оценке АБР от 27.04.2021)

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

— эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении недвижимого имущества на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести недвижимое имущество;

— состояние имущества. В большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;

— соответствие современным технологиям;

— масштабность. Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений;

— количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка;

— местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Типичный срок экспозиции принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2026 и составляет 13,5 месяцев (среднее значение для складских и производственных комплексов). Таким образом, объект характеризуется средней степенью ликвидности.

Таблица 53. Сроки ликвидности*

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

*По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

№	Объект недвижимости, расположенный на земельном участке	Сроки ликвидности по РТ			Сроки ликвидности по РТ		
		А-группа	Б-группа	В-группа	А-группа	Б-группа	В-группа
1	Земельный участок с объектом недвижимости	3	20	14	10	10	21
2	Объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	7	9	10
3	Объект недвижимости с земельным участком	4	17	10	8	10	10
4	Гараж и земельный участок (на земельном участке расположен автомобиль)	3	18	10	8	10	10
5	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	15	9	8	9	10
6	Временный объект недвижимости с земельным участком	4	14	9	8	9	10
7	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	20	10	10	10	20
8	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	17	10	10	10	21
9	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	20	10	10	10	20
10	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
11	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
12	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
13	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
14	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
15	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
16	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
17	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
18	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
19	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
20	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
21	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
22	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
23	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
24	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
25	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
26	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
27	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
28	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
29	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
30	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
31	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
32	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
33	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
34	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
35	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
36	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
37	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
38	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
39	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
40	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
41	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
42	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
43	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
44	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
45	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
46	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
47	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
48	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
49	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10
50	Временный объект недвижимости с земельным участком	3	10	9	10	10	10

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4167-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

*По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель: - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

9.2. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Расчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются не вынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита, банку придется реализовать заложенное имущество в короткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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 совершать сделку по отчуждению имущества.

В настоящем Отчете для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный господином Галасюком В.В., как наиболее адекватный, доступный и применимый.

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

- ✓ стоимость денег во времени;
- ✓ эластичность спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этих объектов в меньшем объеме, но ранее.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{э} \times K_{зр}$$

где $C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ($t_{д}$) его экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;
 i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
 $Kэ$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки;
 $Kзр$ – поправочный коэффициент, учитывающий затраты на реализацию.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение рыночной стоимости этого объекта.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется согласно требованиям действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции.

Разумно долгий период экспозиции объекта оценки $t_{рд}$ может быть определен исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

Разумный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно справочнику СтатРиелт по состоянию на 01.04.2026 и составляет 13,5 месяцев.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление срока реализации объекта по ликвидационной стоимости (сокращенного срока экспозиции) $t_{ф}$.

Под сроком экспозиции понимают время, прошедшее с момента публичной оферты до момента совершения сделки.

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической потребности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного сокращенного срока экспозиции.

Сокращенный срок экспозиции при продаже подобной недвижимости составляет 1 месяц (Задание на оценку).

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление периода дисконтирования $t_{д}$, рассчитываемого по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где $t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (мес.);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (мес.).

Таким образом, продолжительность периода дисконтирования составляет 12,5 месяцев или 1,04 года.

Пятым этапом при определении ликвидационной стоимости объекта оценки является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

В качестве ставки дисконтирования оценщик принимает значения ключевой ставки ЦБ РФ на 20.04.2026 в размере 15,00%³³

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам на наш взгляд целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилom является следующее положение: чем специализированнее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения».

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

³³ Источник информации: Ключевая ставка Банка России | Банк России

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его переадресировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне, незначительно. С учетом изложенного представляется целесообразным сформировать следующую матрицу, позволяющую на основании качественной оценки факторов определять подтип спроса для конкретного объекта.

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_3), используется матрица, отраженная в таблице ниже.

Таблица 54. Зависимость коэффициента эластичности спроса по цене (K_3) и поправочного коэффициента от подтипа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта (срок экспозиции)	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента K_3
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	$ E_D \rightarrow \infty$	1
	Средняя	Сильно-эластичный	$ E_D > 2$	1
	Значительная	Средне-эластичный	$1,5 < E_D \leq 2$	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	$1 < E_D \leq 1,5$	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	$ E_D = 1$	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	$0,66 < E_D < 1$	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	$0,33 < E_D \leq 0,66$	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	$0 < E_D \leq 0,33$	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	$ E_D = 0$	0

Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Консалтинговая группа «КАПЕРВУД», 2003.

Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки среднее (срок экспозиции объекта оценки по рыночной стоимости – 13,5 месяцев). Степень специализации объекта оценки средняя. Тогда коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен 0,76.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки (k_L), которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{k_3}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = \frac{0,76}{\left(1 + \frac{0,15}{12}\right)^{1,04 \times 12}} = 0,651$$

Расчет величины затрат на реализацию

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и переоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. В среднем стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 15% от рыночной стоимости объекта ликвидации:

- 12% - оплата услуг посреднику, реализатору (сложившаяся ставка, исходя из действующего уровня исполнительного сбора в соответствии с Федеральным Законом №229-ФЗ от 02.10.2007 г.);
- 3% - оплата прочих специалистов.³⁴

³⁴ Источник информации: «Линецкий А.В., Гаспарян М.Ю., Родина Е.Ю. Практикум оценочной деятельности: учебно-практическое пособие/ А.В. Линецкий, М.Ю. Гаспарян, Е.Ю. Родина. – М.: Тривант, 2009. – 352 с.»

Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости.

Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта C_P на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L):

$$C_L = C_P \times k_L$$

Расчет коэффициента ликвидационной стоимости приведен в таблице ниже.

Таблица 55. Расчет коэффициента ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Ставка дисконтирования, %	15,0%
Разумный срок экспозиции, мес.	13,5
Срок вынужденной продажи, мес.	1
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,76
Коэффициент, учитывающий затраты на реализацию объекта ликвидации	0,85
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки, с учетом затрат на реализацию	$0,651 \times 0,85 = 0,553$

Ликвидационная стоимость объектов оценки представлена в следующей таблице

Таблица 56. Расчет итоговой ликвидационной стоимости объектов оценки

Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС, с учетом прав на земельный участок	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС, с учетом прав на земельный участок	Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости	Итоговая ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:235 общей площадью 21,6 кв. м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/1	215 273	176 453	0,553	119 046	97 578,51
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:234 общей площадью 270 кв. м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/3	2 690 911	2 205 665	0,553	1 488 074	1 219 732,75
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:239 общей площадью 99,2 кв. м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/2	988 660	810 377	0,553	546 729	448 138,48
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:238 общей площадью 76,9 кв. м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/4	766 411	628 206	0,553	423 825	347 397,92
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:237 общей площадью 14 кв. м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/5	139 529	114 368	0,553	77 160	63 245,50
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:236 общей площадью 118,4 кв. м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н.	1 180 014	967 225	0,553	652 548	534 875,43

Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС, с учетом прав на земельный участок	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС, с учетом прав на земельный участок	Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости	Итоговая ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС
Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/6					
Земельный участок с кадастровым номером 54:17:024002:232 общей площадью 7 027 кв.м. расположенный по адресу: Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет (НДС не облагается)	7 210 000	7 210 000	0,553	3 987 130	3 987 130,00
Итого, руб.	13 190 798	12 112 294		7 294 512	6 698 098,59

Таким образом, суммарная ликвидационная стоимость объектов оценки на дату оценки с учётом допустимого округления составляет:

7 294 512 (Семь миллионов двести девяносто четыре тысячи пятьсот двенадцать) руб. с НДС

6 698 098 (Шесть миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч девяносто восемь) руб. 59 коп. без учета НДС

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки 20.04.2026, с учетом допустимого округления составляет:

Таблица 57. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС ³⁵	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки, руб. без НДС
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:235 общей площадью 21,6кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/1	176 453	97 578,51
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:234 общей площадью 270кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/3	2 205 665	1 219 732,75
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:239 общей площадью 99,2кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/2	810 377	448 138,48
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:238 общей площадью 76,9кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/4	628 206	347 397,92
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:237 общей площадью 14кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/5	114 368	63 245,50
здание (нежилое здание) с кадастровым номером 54:17:024002:236 общей площадью 118,4кв.м. расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/6	967 225	534 875,43
Земельный участок с кадастровым номером 54:17:024002:232 общей площадью 7 027 кв.м. расположенный по адресу: Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет	7 210 000	3 987 130,00
Итого, руб.	12 112 294	6 698 098,59

Объектом оценки является комплекс имущества с относящимся к нему земельным участком. Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества.

Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.
- Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности №7с7сb567-30ас-443d-a4a2-f907fa67408d³⁶

О.В. Ходаева

Оценщик

А.В. Шеховцов

27.04.2026

³⁵ Величина НДС составляет 22%

³⁶ Доверенность проверяется на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd> (ИНН доверителя 7842358640, ИНН поверенного 503409891362/

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.
- Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.14 ФСО I, п.4 ФСО IV, п.30 ФСО № 7)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- Данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.04.2026 г.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.

12. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
2.	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов для сравнительного подхода
3.	Копии документов исполнителя и оценщика

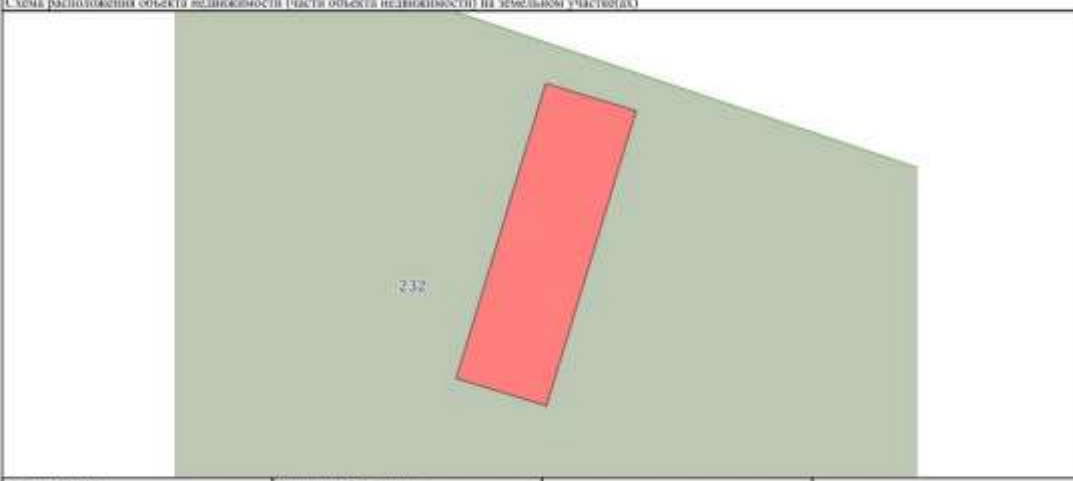
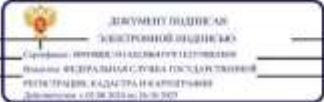
Данные		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8		
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384600		
Кадастровый номер:		54:17:024002:234
4.1	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной: введения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	06.05.2024 12:20:32
	номер государственной регистрации:	54:17:024002:234-54/164/2024-4
	срок, на который установлены ограничение прав обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.05.2024 по истечении 183 месяцев с даты вступления Банком основного договора, согласно условиям основного договора
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 18.04.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной: введения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Завязанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной: ИЮРИДИЧЕСКОЕ ПУБЛИЧНОЕ ОБЩЕСТВО Владельцы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: _____</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Данные		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8		
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384600		
Кадастровый номер:		54:17:024002:234
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правоустанавливания 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

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной: ИЮРИДИЧЕСКОЕ ПУБЛИЧНОЕ ОБЩЕСТВО Владельцы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: _____</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8	
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384600				
Кадастровый номер:		54:17:024002:234		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:400	Условные обозначения:			
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384600							
Кадастровый номер:				54:17:024002:234			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости Система координат МСК НСО, зона 4							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
	2	3	4	5	6	7	
1	425885.28	4315467.58	-	0.09	данные	данные	
2	425882.58	4315476.48	-	0.09	данные	данные	
3	425853.59	4315467.67	-	0.09	данные	данные	
4	425856.29	4315458.78	-	0.09	данные	данные	
1	425885.28	4315467.58	-	0.09	данные	данные	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

| полное наименование должности | | | инициалы, фамилия | | | | |

Заголовок вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384009						
Кадастровый номер:				54:17:024002:234		
3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контурами (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК НДС, зона 4						
Номера характерных точек контура	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м
	X	Y	Z	И1	И2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384089.

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Новосибирской области
полное наименование: служба регистрации земель
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.06.2025, поступившего на рассмотрение 10.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Заголовок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384089			
Кадастровый номер:		54:17:024002:239	
Номер кадастрового квартала:		54:17:024002	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.11.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/2	
Площадь:		99,2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Деревянные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2018	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		1453094,68	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		54:17:024002:232	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		нежилое здание	



Данные об объекте недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУ/НН-001/2025-121384089			
Кадастровый номер:	54:17:024002-239		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	Курочкин Алексей Леонидович, дата завершения кадастровых работ: 31.10.2018		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машинно-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получитель выписки:	Смолинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУ/НН-001/2025-121384089			
Кадастровый номер:	54:17:024002-239		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дамы Эдуард Иоганесович, 10.07.1969г. с. Пеньково Маслянинского р-на, Новосибирской обл., Российская Федерация, СНИЛС 068-453-657-99 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 50 14 №281580, выдан 23.07.2014, Отделением УФМС России по Новосибирской области в Маслянинском районе 630017, обл. Новосибирская, с. Новосибирск, мкр. Закаменский, д. 15, кв. 191
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:17:024002-239-54/164/2024-3 06.05.2024 12:20:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	28.05.2024 07:29:24	
	номер государственной регистрации:	54:17:024002-239-54/163/2024-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.05.2024 по 27.07.2039	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 543105282163-24-4301, выдан 20.05.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Этапе		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384089		Кадастровый номер: 54:17:024002:239	
4.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации;</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	<p>Ипотека в силу закона</p> <p>06.05.2024 12:20:32</p> <p>54:17:024002:239-54:164/2024-4</p> <p>Срок действия с 06.05.2024 по истечении 183 месяцев с даты акцепта Банком основного договора, согласно условиям основного договора</p> <p>Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 18.04.2024</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	
5	Договоры участия в долевой собственности;	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	



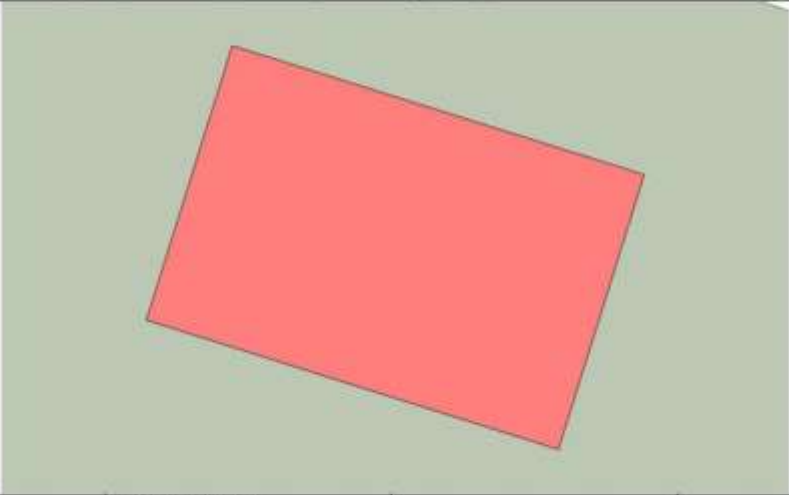
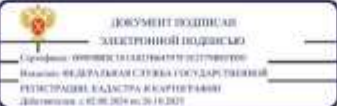
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Этапе		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384089		Кадастровый номер: 54:17:024002:239	
9.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

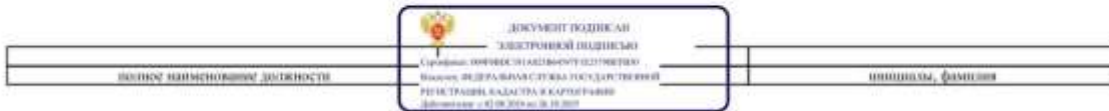
Данные вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8	
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384089				
Кадастровый номер:		54:17:024002:239		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:90	Условные обозначения:			
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384089						
Кадастровый номер:				54:17:024002:239		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК НСО, зона 4						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	425903.31	4315412.25	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	425900.62	4315420.84	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	425894.89	4315419.05	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	425897.59	4315410.46	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	425903.31	4315412.25	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

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

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384048						
Кадастровый номер				54:17:024002:239		
3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК ПСД, зона 4						
Номера характерных точек контура	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность-определения координат характерных точек контура, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		И1	И2	
1	а	б	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384048.

Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.06.2025, поступившего на рассмотрение 10.06.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384048			
Кадастровый номер:		54:17:024002:238	
Номер кадастрового квартала:		54:17:024002	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.11.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/4	
Площадь:		76,9	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Металлические	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2018	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		925088,87	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		54:17:024002:232	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:		нежилое здание	



Данные об объекте недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384048			
Кадастровый номер:	54:17:024002-238		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Курицын Алексей Леонидович, дата завершения кадастровых работ: 31.10.2018		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о члехах объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получитель выписки:	Смолянинова Надежда Рингельевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

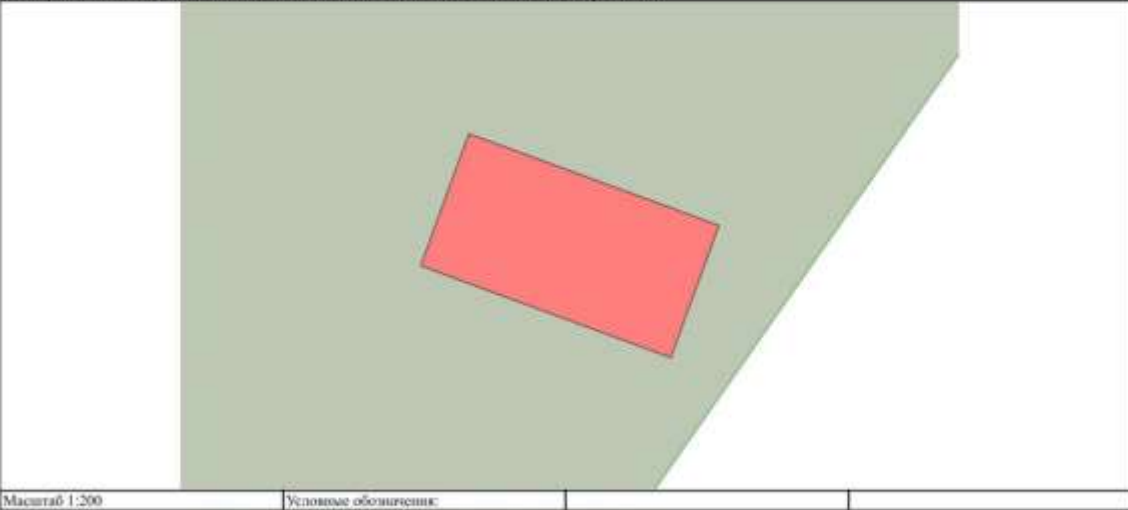

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко ИРИНА АЛЕКСАНДРОВНА Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 30.09.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384048			
Кадастровый номер:	54:17:024002-238		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дамир Эдуард Иоганесович, 10.07.1969, с. Пеньково Маслянинского р-на, Новосибирской обл., Российская Федерация, СНИЛС 068-453-657-99 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 50 14 №281580, выдан 23.07.2014, Отделением УФМС России по Новосибирской области в Маслянинском районе 630017, обл. Новосибирская, г. Новосибирск, мер. Закаменский, д. 15, кв. 191
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:17:024002-238-54/164/2024-3 06.05.2024 12:20:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		28.05.2024 07:29:24
	номер государственной регистрации:		54:17:024002-238-54/163/2024-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.05.2024 по 27.07.2039
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 543105282163-24-4301, выдан 20.05.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко ИРИНА АЛЕКСАНДРОВНА Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 30.09.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384048			
Кадастровый номер:		54:17:024002-238	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8			
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384048						
Кадастровый номер:		54:17:024002-238				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК НСО, зона 4						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
	2	3	4	5	6	7
1	425838.3	4315482.57	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	425834	4315494.3	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	425827.8	4315492.04	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	425832.11	4315480.31	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	425838.3	4315482.57	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
-------------------------------------	--	--	-------------------

Здание вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384048						
Кадастровый номер:				54:17:024002:238		
3. Система координат, номера пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК НДС, зона 4						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определена координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом: ИНОСЕРВИС.СЕРВИС.СЕРВИС Москва, ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Деловая линия: 8 (495) 302-21-00		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384592.


Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Новосибирской области
 Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости




Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.06.2025, поступившего на рассмотрение 10.06.2025, сообщаем, что объект занесен в Единый государственный реестр недвижимости.

Здание вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384592						
Кадастровый номер:				54:17:024002:237		
Номер кадастрового квартала:				54:17:024002		
Дата присвоения кадастрового номера:				13.11.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				данные отсутствуют		
Местоположение:				Новосибирская область, р-н, Мылкинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/5		
Площадь:				14		
Назначение:				Нежилое		
Наименование:				Здание склада		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:				1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:				Металлические		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:				2018		
Год завершения строительства:				данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:				244029.88		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				54:17:024002:232		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:				данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:				данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:				данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий как юридического комплекса:				данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:				несколько данных		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом: ИНОСЕРВИС.СЕРВИС.СЕРВИС Москва, ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Деловая линия: 8 (495) 302-21-00		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Данные вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384592			
Кадастровый номер:	54:17:024002:237		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимого наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Курицын Алексей Леонидович, дата завершения кадастровых работ: 31.10.2018		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получитель выписки:	Смолвинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0004240301.001.001.001.001.001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2014 по 26.08.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384592			
Кадастровый номер:	54:17:024002:237		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Давы Эдуард Иоганесович, 10.07.1969, с. Пельково Маслянинского р-на, Новосибирской обл., Российская Федерация, СНИЛС 068-453-657-99 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 50 14 №281580, выдан 23.07.2014, Отделением УФМС России по Новосибирской области в Маслянинском районе 630017, обл. Новосибирская, г. Новосибирск, мкр. Закаменский, д. 15, кв. 191
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:17:024002:237-54/164/2024-3 06.05.2024 12:20:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	28.05.2024 07:29:24	
	номер государственной регистрации:	54:17:024002:237-54/163/2024-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.05.2024 по 27.07.2039	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 543105282163-24-4301, выдан 20.05.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об удерживаемом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0004240301.001.001.001.001.001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2014 по 26.08.2027	инициалы, фамилия

Заголовок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
10.06.2025г. № КУИИ-001/2025-121384592		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер:		54:17:024002:237
4.2	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационный записи об ипотеке:	
	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	06.05.2024 12:20:32
	номер государственной регистрации:	54:17:024002:237-54/164/2024-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.05.2024 по истечении 383 месяцев с даты вступления Банком основного договора, согласно условиям основного договора
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083493, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 18.04.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, зрва, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационный записи об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6	Заволенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возврате и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют



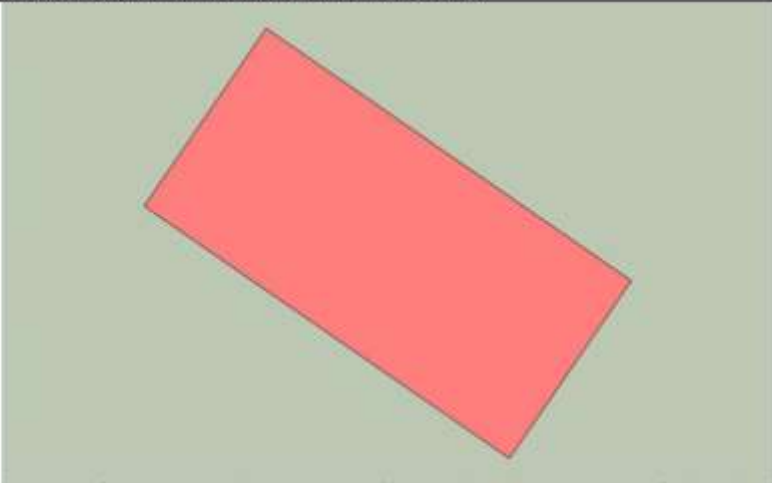
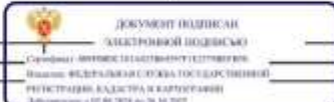
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Заголовок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
10.06.2025г. № КУИИ-001/2025-121384592		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер:		54:17:024002:237
9.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8	
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384592				
Кадастровый номер:		54:17:024002:237		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:60	Условные обозначения:			
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384592						
Кадастровый номер:				54:17:024002:237		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК НСО, зона 4						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
	2	3	4	5	6	7
1	425842.93	4315450.91	-	0.09	данные	данные
2	425839.35	4315456.09	-	0.09	отсутствуют	отсутствуют
3	425836.83	4315454.36	-	0.09	данные	данные
4	425840.41	4315449.18	-	0.09	отсутствуют	отсутствуют
1	425842.93	4315450.91	-	0.09	данные	данные
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

		инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

Лист 8

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384382						
Кадастровый номер:			54:17:024002:237			
3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК ПУО, зона 4						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определена координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		И1	И2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью сертификата электронной подписи Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ (с 01.04.2014 № 1)</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384038.

Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр информации об объектах недвижимости»
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости




Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.06.2025, поступившего на рассмотрение 10.06.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384038			
Кадастровый номер:		54:17:024002:236	
Номер кадастрового квартала:		54:17:024002	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.11.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Новосибирская область, р-н. Масленниковский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/б	
Планида:		118.4	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Неизвестное здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Металлическое	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2018	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		1292311.05	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		54:17:024002:232	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		неизвестное здание	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью сертификата электронной подписи Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ (с 01.04.2014 № 1)</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Эддинг			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов разделов 1: 2	Всего разделов 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384038			
Кадастровый номер:	54:17:024002:236		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Куртнев Алексей Леонидович, дата завершения кадастровых работ: 31.10.2018		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получитель выписки:	Смолвинникова Надежда Ровновна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

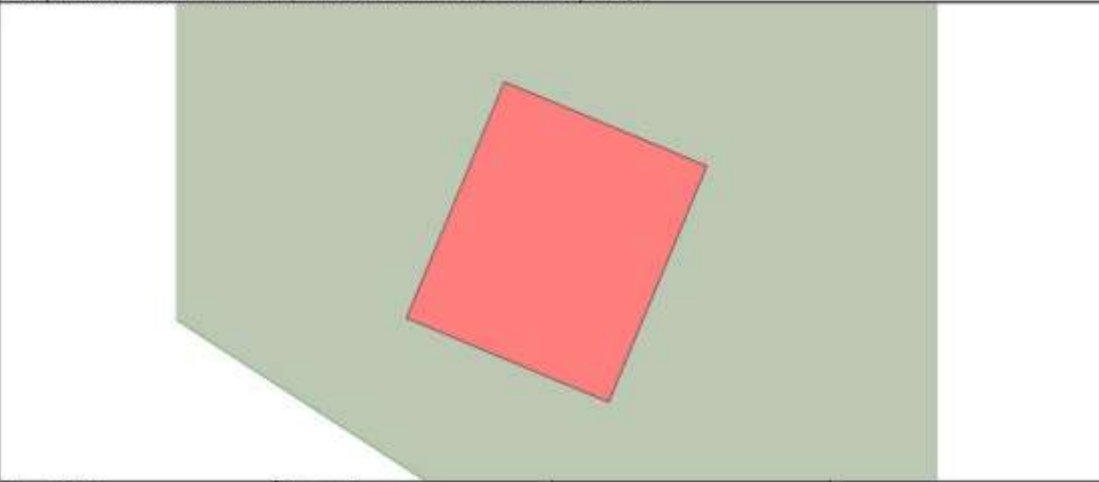

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИИНФСОН/АД/2014/05/01/27/0012198 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВАНИЯ Действителен с 01.08.2014 по 31.08.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Эддинг			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384038			
Кадастровый номер:	54:17:024002:236		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Давыт Эдуард Иоганесович, 10.07.1969, с. Пеньково Маслянинского р-на, Новосибирской обл., Российская Федерация, СНИЛС 068-453-657-99 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 50 14 №281580, выдан 23.07.2014, Отделением УФМС России по Новосибирской области в Маслянинском районе 630017, обл. Новосибирская, г. Новосибирск, мкр. Закаменский, д. 15, кв. 191
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:17:024002:236-54/164/2024-3 06.05.2024 12:20:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		28.05.2024 07:29:24
	номер государственной регистрации:		54:17:024002:236-54/163/2024-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.05.2024 по 27.07.2039
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 543105282163-24-4301, выдан 20.05.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИИНФСОН/АД/2014/05/01/27/0012198 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВАНИЯ Действителен с 01.08.2014 по 31.08.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости


Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384038			
Кадастровый номер:		54-17-024002-236	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Средство: ИИНТЕКС ОН-АДМ/МЭМУ/ЭЦП/ИЭП/ИЭП/ИЭП Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датирование: 02.06.2025 в 16:45:00		_____ инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные об объекте недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384038						
Кадастровый номер:				54-17-024002-236		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК НСО, зона 4						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	425882.87	4315405.64	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	425878.84	4315415.35	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	425867.53	4315410.64	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	425871.56	4315400.95	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	425882.87	4315405.64	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Средство: ИИНТЕКС ОН-АДМ/МЭМУ/ЭЦП/ИЭП/ИЭП/ИЭП Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датирование: 02.06.2025 в 16:45:00		_____ инициалы, фамилия	
--	--	----------------------------	--

Здание вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384038							
Кадастровый номер:				54:17:024002:236			
3. Система о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат МСК НСО, зона 4							
Номера характерных точек контура	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y	Z		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 807065310403610711219803030 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГИСТРУ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Добровольно с 01.08.2018 № 04-00-0001		
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384550.

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Новосибирской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.06.2025, поступившего на рассмотрение 10.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384550							
Кадастровый номер:				54:17:024002:235			
Номер кадастрового квартала:				54:17:024002			
Дата присвоения кадастрового номера:				13.11.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				данные отсутствуют			
Адрес:				Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/1			
Площадь:				21,6			
Назначение:				Нежилое			
Наименование:				Нежилое здание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:				1, в том числе подземных 0			
Материал наружных стен:				Деревянные			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:				2018			
Год завершения строительства:				данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:				316399,65			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				54:17:024002:232			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:				данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:				данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:				данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий как имущества комплекса:				данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:				нежилое здание			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 807065310403610711219803030 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГИСТРУ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Добровольно с 01.08.2018 № 04-00-0001		
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Листинг			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384550			
Кадастровый номер:		54:17:024002-235	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Куряшев Алексей Леонидович, дата завершения кадастровых работ: 31.10.2018	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Сытинникова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893.	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИИНВЕКСИИ-АДМ/04/007127980789 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2014 по 26.02.2027</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

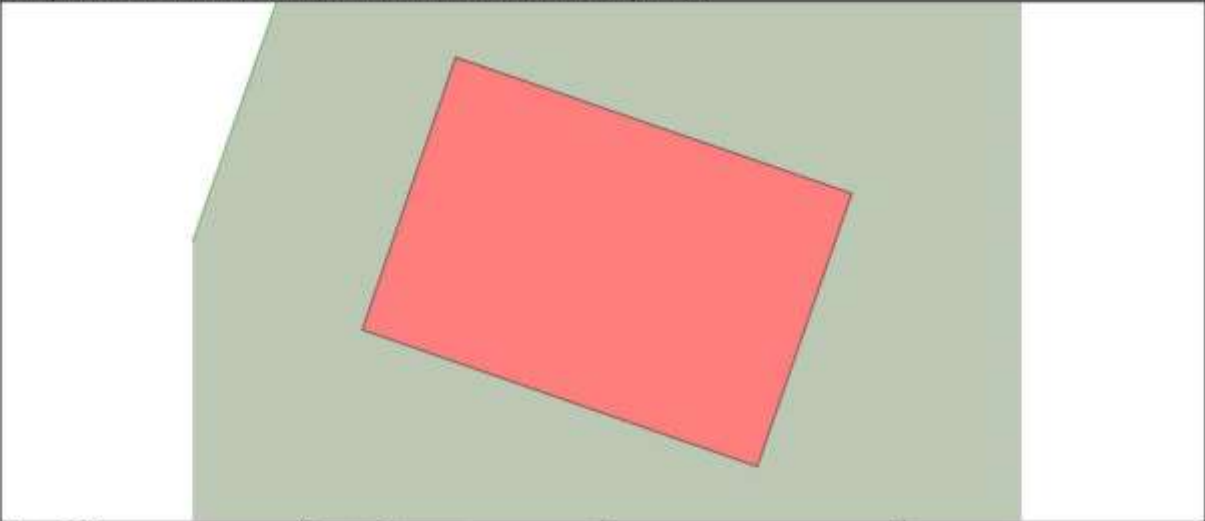
Сведения о зарегистрированных правах

Листинг			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384550			
Кадастровый номер:		54:17:024002-235	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Давыд Эдуард Игоревич, 10.07.1969, с. Пельково Маслянинского р-на, Новосибирской обл., Российская Федерация, СНИЛС 068-453-657 99 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 50 14 №281580, выдан 23.07.2014, Отделением УФМС России по Новосибирской области в Маслянинском районе 630017, обл. Новосибирская, г. Новосибирск, мкр. Закамский, д. 15, кв. 191
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:17:024002-235-54/164/2024-5 06.05.2024 12:20:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		28.05.2024 07:29:24
	номер государственной регистрации:		54:17:024002-235-54/163/2024-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.05.2024 по 27.07.2039
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700152195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 543105282163-24-Г301, выдан 20.05.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИИНВЕКСИИ-АДМ/04/007127980789 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2014 по 26.02.2027</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384550			
Кадастровый номер:		54-17/024002-235	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
			
Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИИНВЕКСИ14027840071027900789 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 01.08.2024 по 26.05.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384550							
Кадастровый номер:				54-17/024002-235			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК ИСО, зона 4							
Номер точки	Координаты, м		Рельеф, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			И1	И2	
	2	3	4	5	6	7	
1	425908.75	4315397.32	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	425906.65	4315403.43	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	425902.44	4315401.97	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	425904.55	4315395.88	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	425908.75	4315397.32	-	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИИНВЕКСИ14027840071027900789 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 01.08.2024 по 26.05.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384550							
Кадастровый номер:				54-17-024002-235			
3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат МСК НСО, зона 4							
Номера характерных точек контура	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y	Z		И1	И2	
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сайт сервиса: www.fedresurs.ru</small> <small>Выполнен Федеральным службой государственного реестра недвижимости в Каргарастане</small> <small>Информация с 07.06.2025 по 07.06.2025</small>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.06.2025. № КУВИ-001/2025-121384624.

Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.06.2025, поступившего на рассмотрение 10.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 3	
		Всего разделов: 8	
		Всего листов выписки: 12	
10.06.2025г. № КУВИ-001/2025-121384624			
Кадастровый номер:		54-17-024002-232	
Номер кадастрового квартала:		54-17-024002	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.06.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет	
Площадь:		7027 +/- 733	
Кадастровая стоимость, руб.:		1118902,01	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		54-17-024002-234, 54-17-024002-235, 54-17-024002-236, 54-17-024002-237, 54-17-024002-238, 54-17-024002-239	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		54-17-024002-213	
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Виды разрешенного использования:		для размещения производственной бигсы для переработки древесины	
Сведения о кадастровом инженере:		Китавев Евгений Васильевич, дата завершения кадастровых работ: 31.05.2016	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сайт сервиса: www.fedresurs.ru</small> <small>Выполнен Федеральным службой государственного реестра недвижимости в Каргарастане</small> <small>Информация с 07.06.2025 по 07.06.2025</small>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384624			
Кадастровый номер:		54-17-024002-232	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, биологической природной территории и ее экзистенциальных зон, лесоохранной зеленой зоны, охотничьего угодья, заповедности:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект межгосударственных границ:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством неподходящих органам государственной власти или органам местного самоуправления, наделенного в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства названного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары электронной подписи Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2019 по 31.05.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384624			
Кадастровый номер:		54-17-024002-232	
Сведения о наличии земельного спора (о местоположении границ земельных участков):	данные отсутствуют		
Служит записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 54-17-024002-232. Сведения об ограниченных права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.12.2018; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ.		
Получитель выписки:	Смольникова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары электронной подписи Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2019 по 31.05.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 12		
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384624		
Кадастровый номер:		54:17:024002:232
1	Привладелец (правообладатели):	1.1 Дамы Эдуард Иоганесович, 10.07.1969, с. Пельково Мысливского р-на, Новосибирской обл., Российская Федерация, СНИЛС 068-453-657 99 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 50 14 №281580, выдан 23.07.2014, Отделением УФМС России по Новосибирской области в Мысливском районе 650017, обл. Новосибирская, с. Новосибирск, мкр. Закаменский, д. 15, кв. 191
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 54:17:024002:232-54/164/2024-9 06.05.2024 12:20:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	28.05.2024 07:29:24
	номер государственной регистрации:	54:17:024002:232-54/163/2024-11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.05.2024 по 27.07.2039
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 543105282163-24-4301, выдан 20.05.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 12		
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384624		
Кадастровый номер:		54:17:024002:232
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	06.05.2024 12:20:32
	номер государственной регистрации:	54:17:024002:232-54/164/2024-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.05.2024 по истечении 183 месяцев с даты акцепта Банком основного договора, согласно условиям основного договора
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 18.04.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Завещанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

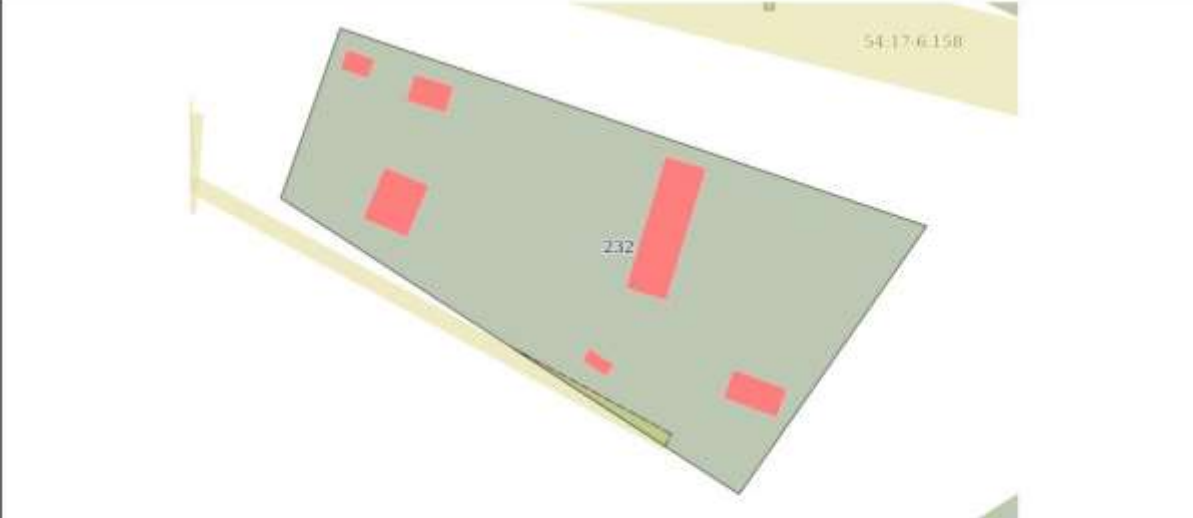



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384624			
Кадастровый номер:		54:17:024002-232	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателем или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Приватизация 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	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000000341402004007112570007000 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384624			
Кадастровый номер:		54:17:024002-232	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000000341402004007112570007000 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2027	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 12	
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384624							
Кадастровый номер:				54:17:024002-232			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	10°19'3"	39.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	108°37'1"	136.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	214°59'2"	72.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	302°50'4"	120.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

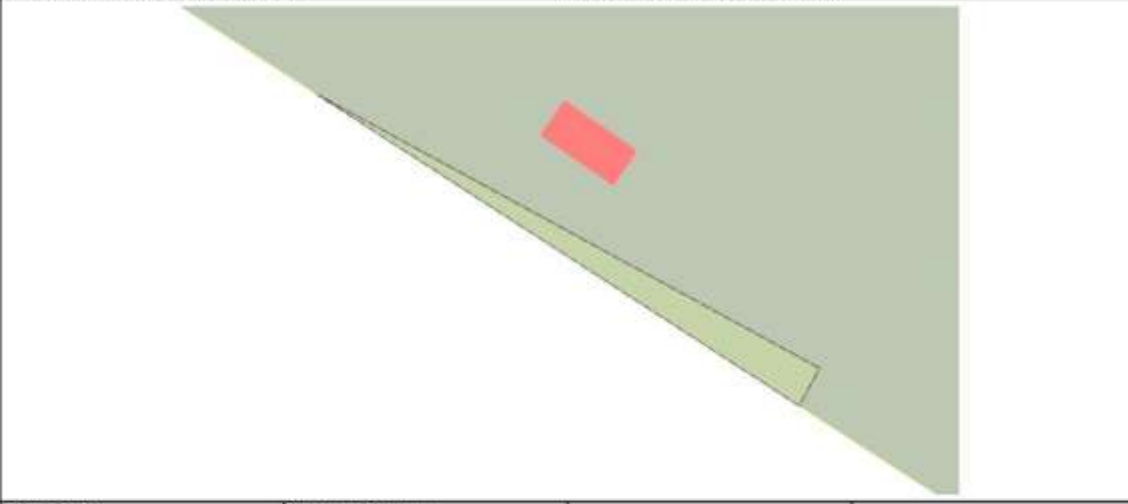

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 809765310328849711279830389 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2014 по 30.09.2027</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 12	
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384624							
Кадастровый номер:			54:17:024002-232				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	425876.06	4315382.8	-	2.5			
2	425913.45	4315395.91	-	2.5			
3	425869.93	4315525.09	-	2.5			
4	425810.89	4315483.77	-	2.5			
1	425876.06	4315382.8	-	2.5			

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 809765310328849711279830389 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2014 по 30.09.2027</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12	
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384624				
Кадастровый номер:		54:17:024002-232		
План участка, схема частей земельного участка		Учетный номер части: 54:17:024002-232/1		
				
Масштаб 1:300	Рисунки обозначения:			
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ			ИНИЦИАЛЫ, ФИО	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384624			
Кадастровый номер:		54:17:024002-232	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
54:17:024002-232/1	60	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны воздушной линии электропередачи установлены в соответствии с п. 8, 10, 11, 13, 14, 15 "Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. (в ред. от 26.08.2013г.) "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 54.17.2.150</p>	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ			ИНИЦИАЛЫ, ФИО	
---	--	--	---------------	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
10.06.2025г. № КУВН-001/2025-121384624			
Кадастровый номер:		54:17:024002:232	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 54:17:024002:232/1

Система координат МСК НСО, зона 4

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	425824.1	4315468.83	-	0.1
2	425843.25	4315433.64	-	-
3	425821.46	4315467.39	-	-
4	425822.34	4315467.87	-	0.1
1	425824.1	4315468.83	-	0.1

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат ключа электронной подписи № 12277802001 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.06.2024 по 28.10.2029</p>	инициалы, фамилия

Технический паспорт по состоянию на 06.03.2024 на объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 54:17:024002:235, 54:17:024002:234, 54:17:024002:239, 54:17:024002:236.



РОСКАДАСТР
ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСКАДАСТР» (ППК «Роскадастр»)
ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630091 г. Новосибирск, ул. Державина, 28, тел. (383) 222-44-88, e-mail: info@fbi54.ru,

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

Адрес (местоположение):		
Субъект Российской Федерации	Новосибирская область	
Район	Маслянинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	сельсовет Дубровский
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Дубровка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	2-й Восточный
Номер дома	18/1, 18/2, 18/3, 18/6	
Номер корпуса	--	
Номер строения	--	
Литера	А, Б, В, Д	
Иное описание местоположения	--	

Дата технической инвентаризации 06.03.2024

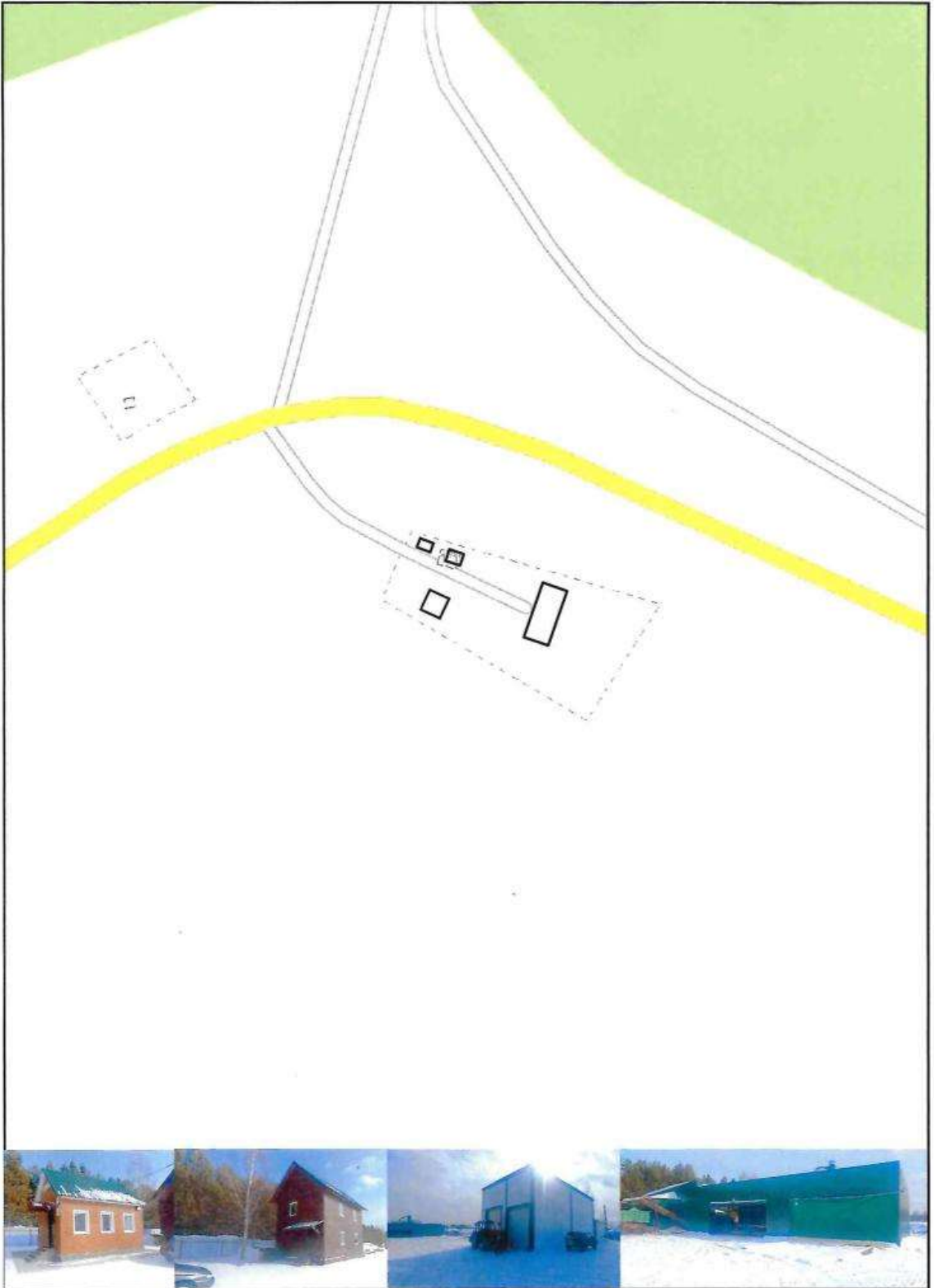
Информация подготовлена на основе автоматизированной информационной системы «Роскадастр»



Подпись

Фамилия И.О. / Чеколда В.Г.

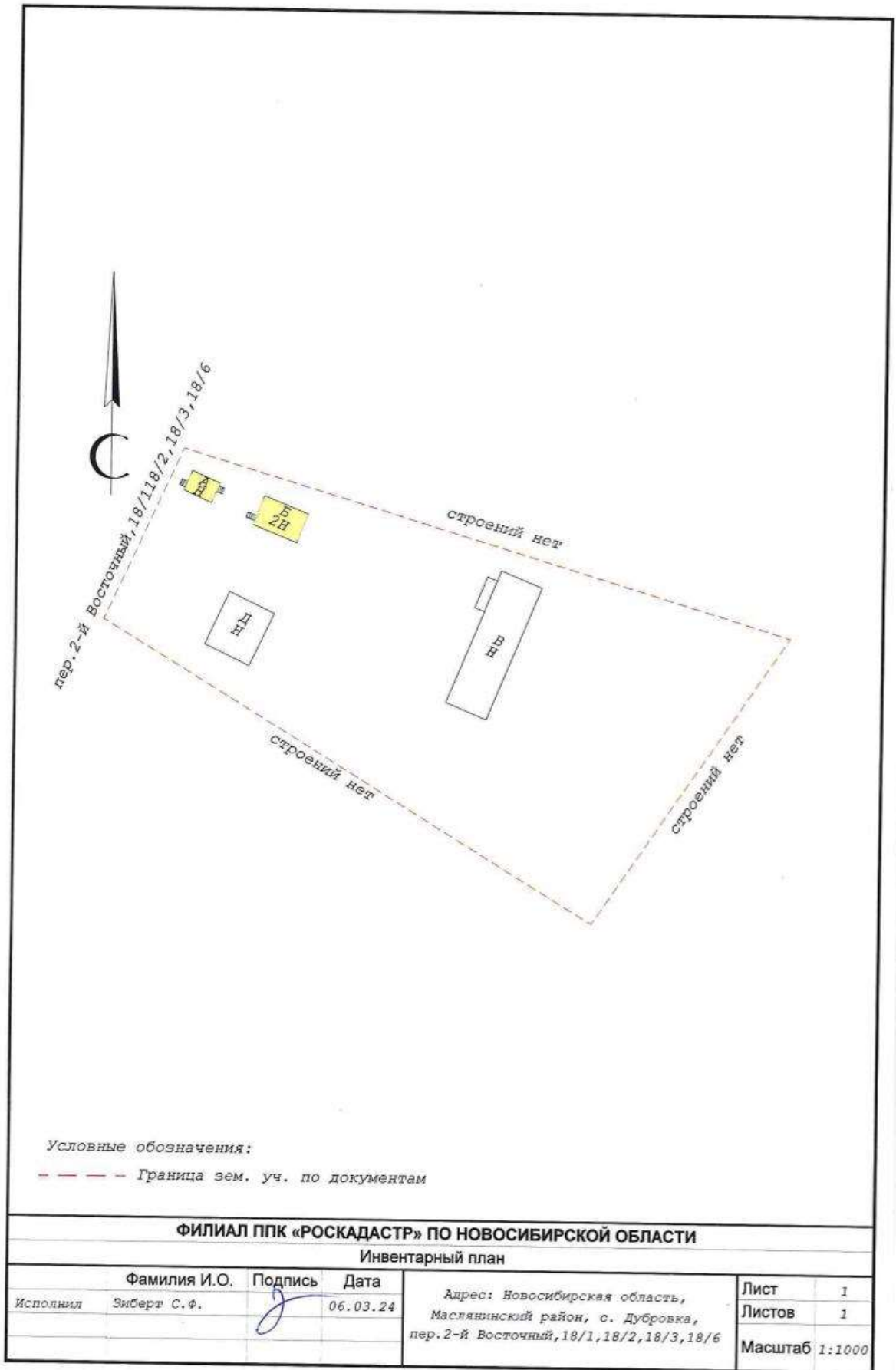




ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ситуационный план

	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: Новосибирская область, Маслянинский район, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, 18/1, 18/2, 18/3, 18/6	Лист	1
Исполнил	Зиберт С.Ф.		06.03.24		Листов	1





Роскадастр
 ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСКАДАСТР» (ППК «Роскадастр»)
 ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630091 г. Новосибирск, ул. Державина, 28, тел. (383) 222-44-88, e-mail: info@fbti54.ru,

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

(вид объекта недвижимости)

нежилое

(назначение объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Новосибирская область	
Район	Маслянинский	
Муниципальное образование	ТИП	сельское поселение
	наименование	сельсовет Дубровский
Населенный пункт	ТИП	село
	наименование	Дубровка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	ТИП	переулок
	наименование	2-й Восточный
Номер дома	18/1	
Номер корпуса	--	
Номер строения	--	
Литера	А	
Иное описание местоположения	--	
Кадастровый номер объекта	54:17:024002:235	

Дата технической инвентаризации	06.03.2024
Документация подготовлена на основе автоматизированной информационной системы ППК «Роскадастр»	



Подпись

Фамилия И.О. / Чекода В.Г. /



I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

1. Общие сведения

Нежилое здание (административное здание)			
Литера		А	
Серия, тип проекта			
Год	постройки	год	2018
	реконструкции	год	
	надстройки	год	
	последнего капитального ремонта	год	
Количество надземных этажей		этаж	1
Количество подземных этажей		этаж	0
Количество лестничных клеток		шт.	
Общая площадь (площадь помещений здания)		м ²	20,9
в том числе	общая площадь жилых помещений	м ²	
	площадь нежилых помещений	м ²	
	площадь помещений общего пользования	м ²	
Справочно:			
Объем здания		м ³	80
Отапливаемый объем		м ³	
Площадь здания		м ²	21,6
Площадь неотапливаемых планировочных элементов здания		м ²	

2. Распределение площадей жилых помещений здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

	В отдельных квартирах	В жилых помещениях	В общежитиях	Из общего числа площади		Распределение квартир по числу комнат				
				в мансардах	в цокольных этажах	однокомнатные	двухкомнатные	трёхкомнатные	четырёхкомнатные	пятикомнатные и более
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Кол-во жилых квартир										
Кол-во жилых комнат / помещений										
Общая площадь жилых помещений, м ²										
Жилая площадь, м ²										

II. Техническое описание здания и его основной пристройки

Литера А Год постройки 2018 Число этажей 1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	<i>Бутовый ленточный, свая</i>	
2	Наруж. и внутр. капит. стены	<i>Деревянные из бруса</i>	
3	Перегородки	<i>Деревянные</i>	
4	Перекрытия	чердачные	<i>Деревянное утепленное</i>
		междуэтажные	
		подвальные	
5	Крыша	<i>Металлическая по тесовой обрешетке, стропила деревянные</i>	
6	Полы	<i>Дощатые</i>	
7	Проемы	окна	<i>Пластиковые</i>
		двери	<i>Деревянные, металлические</i>
8	Отделка	внутренняя	<i>Обшивка ГВЛ, затирка, обои</i>
		наружная	<i>"Сайдинг"</i>
	Отопление	печи	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	
		центральное	<i>От котельной, трубы стальные</i>
9	Электро- и сантехнические устройства	электроснабжение	<i>Проводка скрытая</i>
		водопровод	<i>Автономный от местного источника (скважина)</i>
		канализация	<i>Сброс в местный отстойник</i>
		горячее водоснабж.	
		ванны	
		газоснабжение	
		напольные эл. плиты	
		телефон	
		радио	
		телевидение	
		сигнализация	
		мусоропровод	
		лифты	
вентиляция			
10	Лестницы		
	Прочие работы	<i>Отмостка бетонная</i>	

Физический износ здания в %

0%

II. Техническое описание здания и его основной пристройки

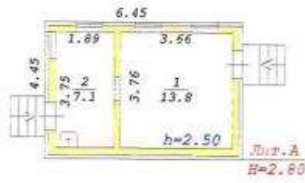
Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	
2	Наруж. и внутр. капит. стены	
3	Перегородки	
4	Перекрытия	чердачные
		междуэтажные
		подвальные
5	Крыша	
6	Полы	
7	Проемы	окна
		двери
8	Отделка	внутренняя
		наружная
9	Отопление	печи
		калориферное
		АГВ
		другое
		центральное
	Электро- и сантехнические устройства	электроснабжение
		водопровод
		канализация
		горячее водоснабж.
		ванны
		газоснабжение
		напольные эл. плиты
		телефон
		радио
		телевидение
сигнализация		
мусоропровод		
лифты		
вентиляция		
10	Лестницы	
	Прочие работы	

Физический износ здания в % _____

№ 2-С

Литер	А
Этаж	
	1



ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Позтажный план

Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: Новосибирская область, Маслянинский район, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, 18/1	Лист	1
Исполнил Зиберт С.Ф.		06.03.24			Листов
				Масштаб	1:200

Этаж	наименование помещений	№ наименования комнаты	№ по плану	общая жилая помещений	помещений вспомогательного использования	нежилых помещений	помещений общего пользования	неотделиваемых планировочных элементов	Высота по внутреннему обмеру помещений, м	Жилые, нежилые помещения здания		Площадь по внутреннему обмеру, м ²	
										1	2	3	4
1										-	-	2,50	2,50
										Помещение	Помещение	1	2
2										-	-	20,9	20,9
										Площадь помещений всего, по этажу:	Площадь помещений всего, по этажу:	1	1
3										-	-	20,9	20,9
										Площадь помещений всего, по данным:	Площадь помещений всего, по данным:	1	1
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ
Литер А



ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСКАДАСТР» (ПК «Роскадастр»)
ФИЛИАЛ ПК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630091 г. Новосибирск, ул. Державина, 28, тел. (383) 222-44-88, e-mail: info@fbti54.ru,

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

Адрес (местоположение):		
Субъект Российской Федерации	Новосибирская область	
Район	Маслянинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	сельсовет Дубровский
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Дубровка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	2-й Восточный
Номер дома	18/1, 18/2, 18/3, 18/6	
Номер корпуса	--	
Номер строения	--	
Литера	А, Б, В, Д	
Иное описание местоположения	--	

Дата технической инвентаризации

06.03.2024

Информация подготовлена на основе автоматизированной информационной системы «Роскадастр»

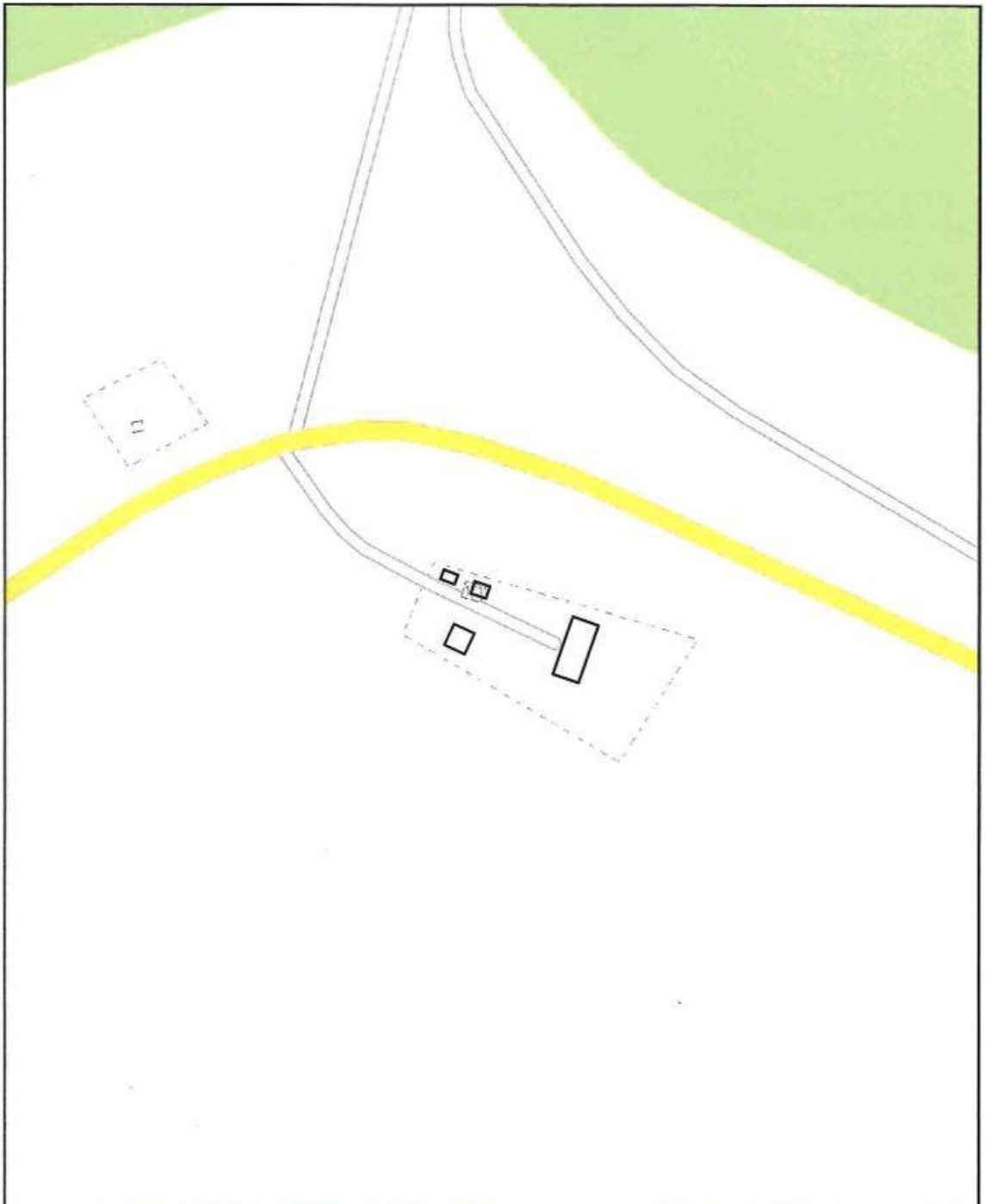


Подпись

Фамилия И.О. /

Чеколда В.Г.

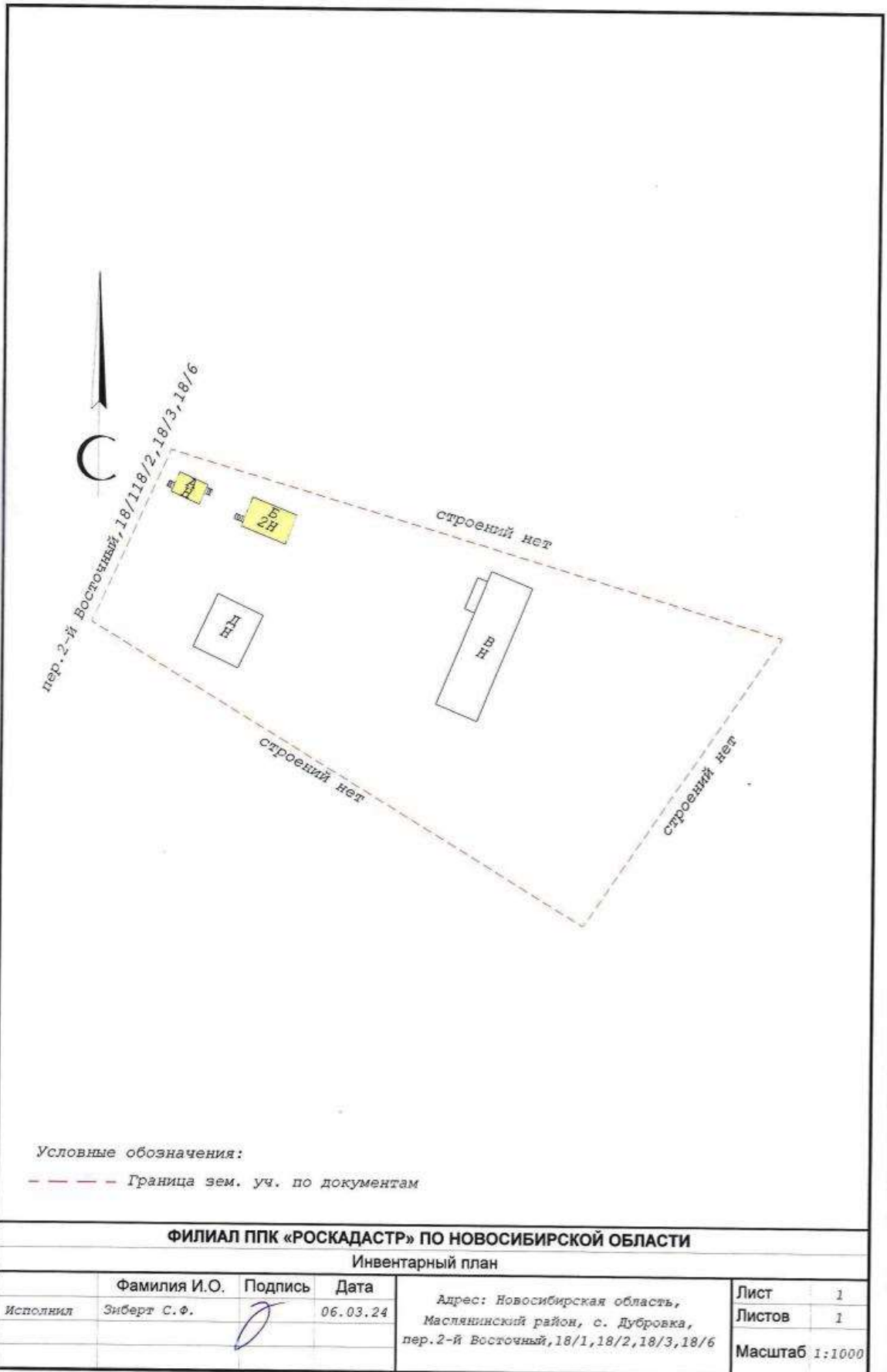




ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ситуационный план

	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: Новосибирская область, Маслянинский район, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, 18/1, 18/2, 18/3, 18/6	Лист	1
Исполнил	Зиберт С.Ф.		06.03.24		Листов	1



**Роскадастр**

ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСКАДАСТР» (ППК «Роскадастр»)
ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630091 г. Новосибирск, ул. Державина, 28, тел. (383) 222-44-88, e-mail: info@fbti54.ru

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**на здание**

(код объекта недвижимости)

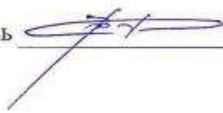
нежилое

(значение объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Новосибирская область	
Район	Маслянинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	сельсовет Дубровский
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Дубровка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	2-й Восточный
Номер дома	18/2	
Номер корпуса	--	
Номер строения	--	
Литера	В	
Иное описание местоположения	--	
Кадастровый номер объекта	54:17:024002:239	

Дата технической инвентаризации	06.03.2024
Документация подготовлена на основе автоматизированной информационной системы ППК «Роскадастр»	

Подпись  Фамилия И.О. / Чеколда В.Г. /

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

1. Общие сведения

Нежилое здание
(наименование здания)

		Литера	В	
		Серия, тип проекта		
Год		постройки	год	2018
		реконструкции	год	
		надстройки	год	
		последнего капитального ремонта	год	
		Количество надземных этажей	этаж	2
		Количество подземных этажей	этаж	0
		Количество лестничных клеток	шт.	
		Общая площадь (площадь помещений здания)	м ²	97,7
в том числе		общая площадь жилых помещений	м ²	
		площадь нежилых помещений	м ²	
		площадь помещений общего пользования	м ²	
Справочно:				
		Объем здания	м ³	297
		Отапливаемый объем	м ³	
		Площадь здания	м ²	99,2
		Площадь неотапливаемых планировочных элементов здания	м ²	

2. Распределение площадей жилых помещений здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

	В отдельных квартирах	В жилых помещениях	В общежитиях	Из общего числа площади		Распределение квартир по числу комнат				
				в мансардах	в цокольных этажах	однокомнатные	двухкомнатные	трёхкомнатные	четырёхкомнатные	пятикомнатные и более
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Кол-во жилых квартир										
Кол-во жилых комнат / помещений										
Общая площадь жилых помещений, м ²										
Жилая площадь, м ²										

II. Техническое описание здания и его основной пристройки
 Литера В Год постройки 2018 Число этажей 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	Бутовый ленточный, сваи	
2	Наруж. и внутр. капит. стены	Деревянные из бруса	
3	Перегородки	Деревянные	
4	Перекрытия чердачные	Деревянное утепленное	
	междуэтажные	Деревянное утепленное	
	подвальные		
5	Крыша	Металлическая по тесовой обрешетке, стропила деревянные	
6	Полы	Дощатые	
7	Проемы окна	Пластиковые	
	двери	Деревянные, металлические	
8	Отделка внутренняя	Покраска	
	наружная		
	Отопление	печи	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	
		центральное	От котельной, трубы стальные
9	Электро- и сантехнические устройства	электроснабжение	Проводка открытая
		водопровод	Автономный от местного источника (скважина)
		канализация	Сброс в местный отстойник
		горячее водоснабж.	Автономное от электроводонагревателя
		ванны	Душ
		газоснабжение	
		напольные эл. плиты	
		телефон	
		радио	
		телевидение	
		сигнализация	
		мусоропровод	
лифты			
вентиляция			
10	Лестницы	Деревянные	
	Прочие работы	Отмостка бетонная	

Физический износ здания в %

0%

и более

II. Техническое описание здания и его основной пристройки

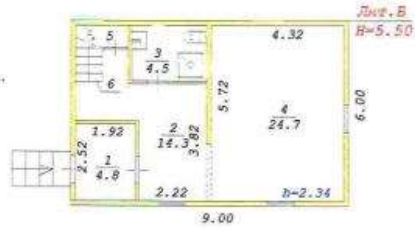
Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	
2	Наруж. и внутр. капит. стены	
3	Перегородки	
4	Перекрытия	чердачные
		междуэтажные
		подвальные
5	Крыша	
6	Полы	
7	Проемы	окна
		двери
8	Отделка	внутренняя
		наружная
9	Отопление	печи
		калориферное
		АГВ
		другое
		центральное
	Электро- и сантехнические устройства	электроснабжение
		водопровод
		канализация
		горячее водоснабж.
		ванны
		газоснабжение
		напольные эл. плиты
		телефон
		радио
телевидение		
10	Лестницы	сигнализация
		мусоропровод
10	Прочие работы	лифты
		вентиляция

Физический износ здания в % _____

С

Литер	Б
Этаж	
1	



ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Позэтажный план

Исполнил	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: Новосибирская область, Маслянинский район, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, 18/2	Лист	1
	Зиберт С.Ф.		06.03.24		Листов	2
					Масштаб	1:200

Литер	Б
Этаж	
	2



ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Позтажный план

Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: Новосибирская область, Маслянинский район, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, 18/2	Лист	2
Исполнил	Зиберт С.Ф.	06.03.24		Листов	2
				Масштаб	1:200



ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСКАДАСТР» (ППК «Роскадастр»)
ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630091 г. Новосибирск, ул. Державина, 28, тел. (383) 222-44-88, e-mail: info@fbti54.ru,

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

Адрес (местоположение):		
Субъект Российской Федерации	Новосибирская область	
Район	Маслянинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	сельсовет Дубровский
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Дубровка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	2-й Восточный
Номер дома	18/1, 18/2, 18/3, 18/6	
Номер корпуса	--	
Номер строения	--	
Литера	А, Б, В, Д	
Иное описание местоположения	--	

Дата технической инвентаризации	06.03.2024
Информация подготовлена на основе автоматизированной информационной системы «Роскадастр»	

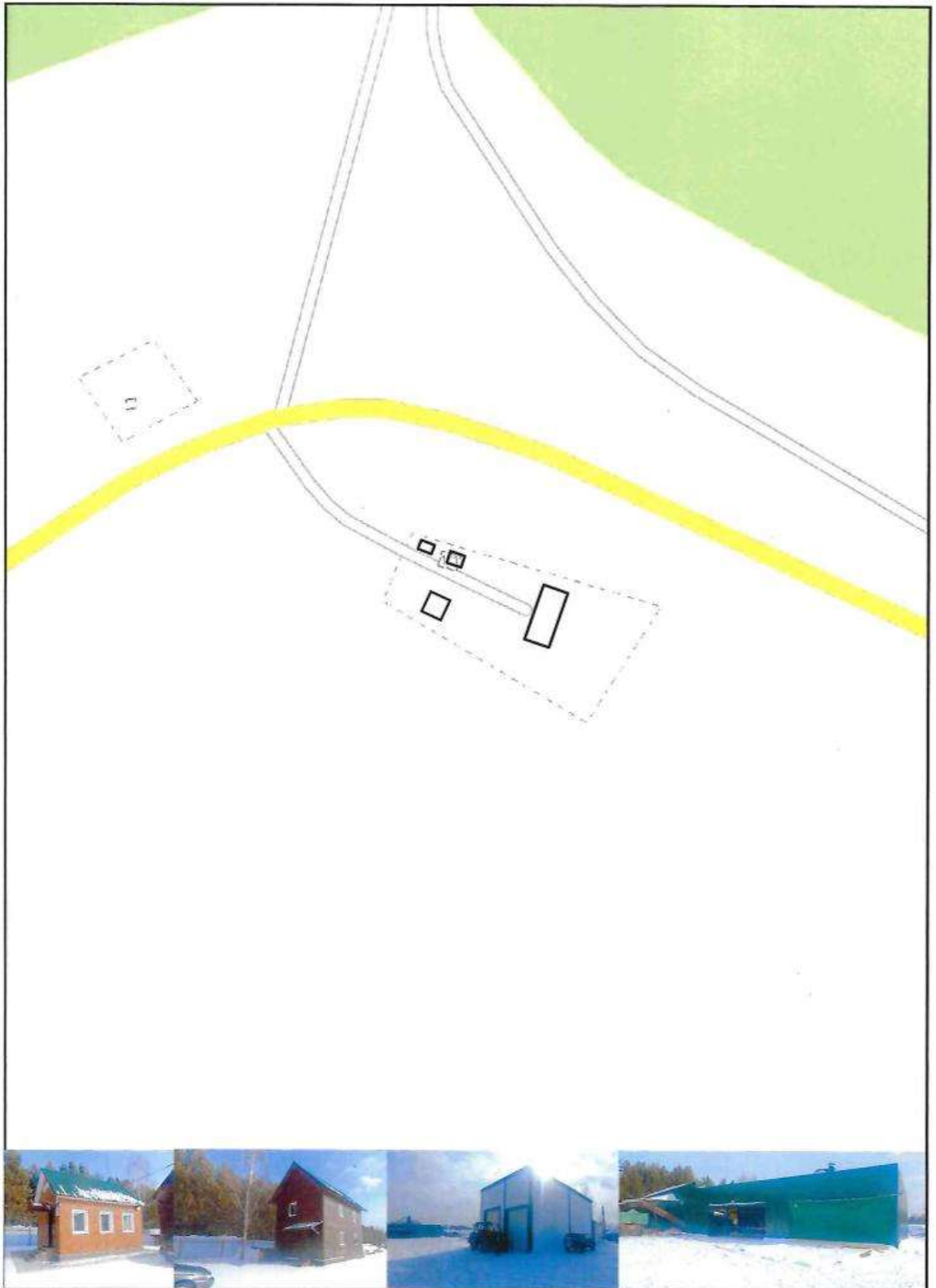


Подпись

Фамилия И.О. /

Чеколда В.Г. /

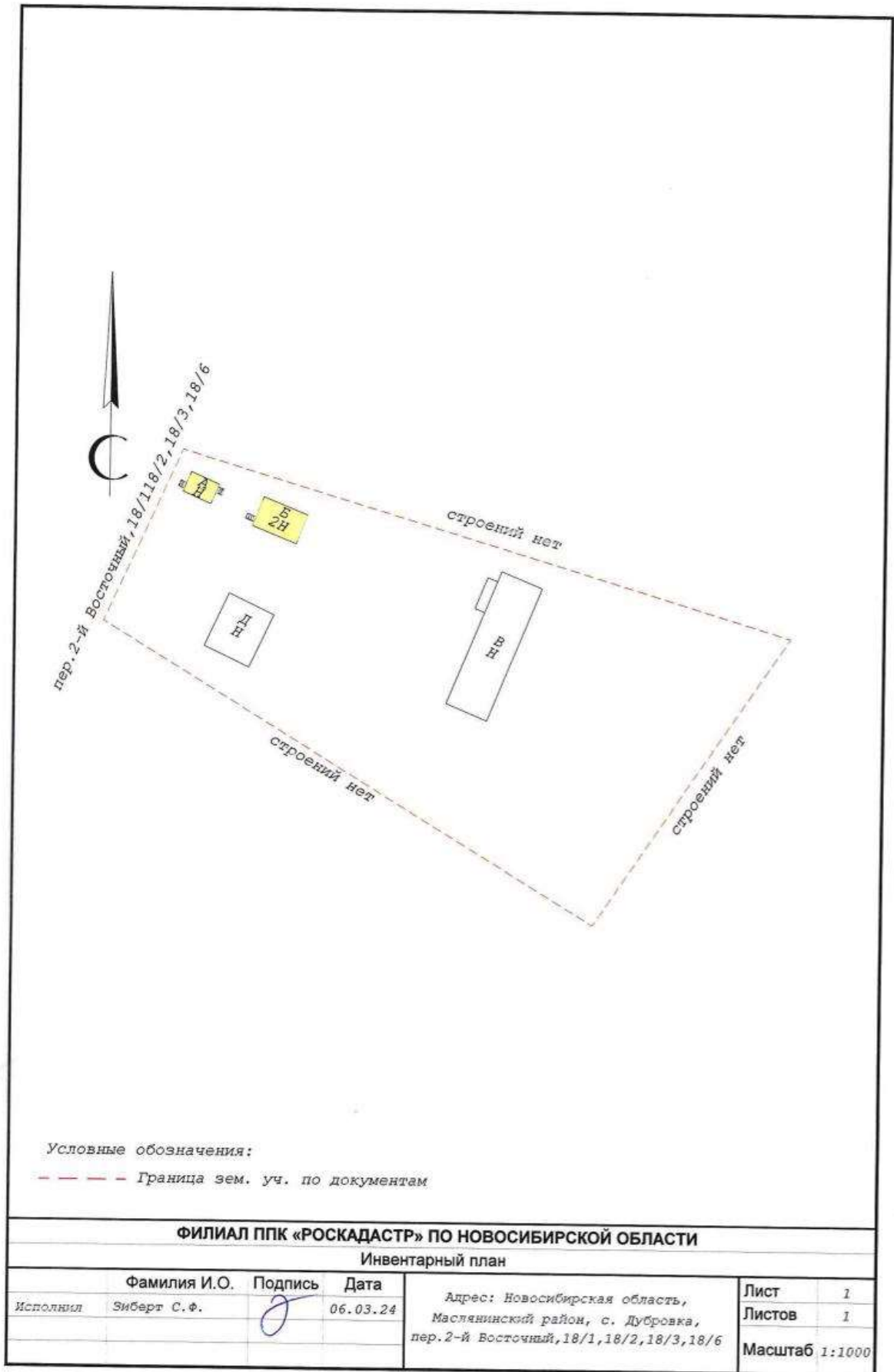




ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ситуационный план

	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: Новосибирская область, Маслянинский район, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, 18/1, 18/2, 18/3, 18/6	Лист	1
Исполнил	Зиберт С.Ф.		06.03.24		Листов	1





Роскадастр

ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСКАДАСТР» (ППК «Роскадастр»)
ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630091 г. Новосибирск, ул. Державина, 28, тел. (383) 222-44-88, e-mail: info@fbti54.ru

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

(код объекта недвижимости)

нежилое

(назначение объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Новосибирская область	
Район	Маслянинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	сельсовет Дубровский
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Дубровка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	2-й Восточный
Номер дома	18/3	
Номер корпуса	--	
Номер строения	--	
Литера	В	
Иное описание местоположения	--	
Кадастровый номер объекта	54:17:024002:234	

Дата технической инвентаризации	06.03.2024
Документация подготовлена на основе автоматизированной информационной системы ППК «Роскадастр»	



Подпись

Фамилия И.О. / Чеколда В.Г. /



I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

1. Общие сведения

Здание пиlorамы
(наименование здания)

		Литера	В	
		Серия, тип проекта		
Год	постройки	год	2018	
	реконструкции	год		
	надстройки	год		
	последнего капитального ремонта	год		
		Количество надземных этажей	этаж	1
		Количество подземных этажей	этаж	0
		Количество лестничных клеток	шт.	
		Общая площадь (площадь помещений здания)	м ²	269,1
в том числе	общая площадь жилых помещений		м ²	
	площадь нежилых помещений		м ²	
	площадь помещений общего пользования		м ²	
Справочно:				
		Объем здания	м ³	1207
		Отапливаемый объем	м ³	
		Площадь здания	м ²	270
		Площадь неотапливаемых планировочных элементов здания	м ²	

2. Распределение площадей жилых помещений здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

	В отдельных квартирах	В жилых помещениях	В общежитиях	Из общего числа площади		Распределение квартир по числу комнат				
				в мансардах	в цокольных этажах	однокомнатные	двухкомнатные	трёхкомнатные	четырёхкомнатные	пятикомнатные и более
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Кол-во жилых квартир										
Кол-во жилых комнат / помещений										
Общая площадь жилых помещений, м ²										
Жилая площадь, м ²										

II. Техническое описание здания и его основной пристройки
 Литера _____ в _____ Год постройки 2018 Число этажей 1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	<i>Бутовый ленточный, сваи винтовые</i>	
2	Наруж. и внутр. капит. стены	<i>Металлические из профлиста</i>	
3	Перегородки	<i>Металлические</i>	
4	Перекрытия	чердачные	<i>Металлические</i>
		междуэтажные	
		подвальные	
5	Крыша	<i>Металлическая по металлической обрешетке</i>	
6	Полы	<i>Бетонные</i>	
7	Проемы	окна	
		двери	
8	Отделка	внутренняя	
		наружная	
9	Отопление	печи	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	
		центральное	
	Электро- и сантехнические устройства	электроснабжение	<i>Проводка открытая</i>
		водопровод	
		канализация	
		горячее водоснабж.	
		ванны	
		газоснабжение	
		напольные эл. плиты	
		телефон	
радио			
10	Лестницы		
		Прочие работы	<i>Отмостка бетонная</i>

Физический износ здания в % _____ 0%

II. Техническое описание здания и его основной пристройки

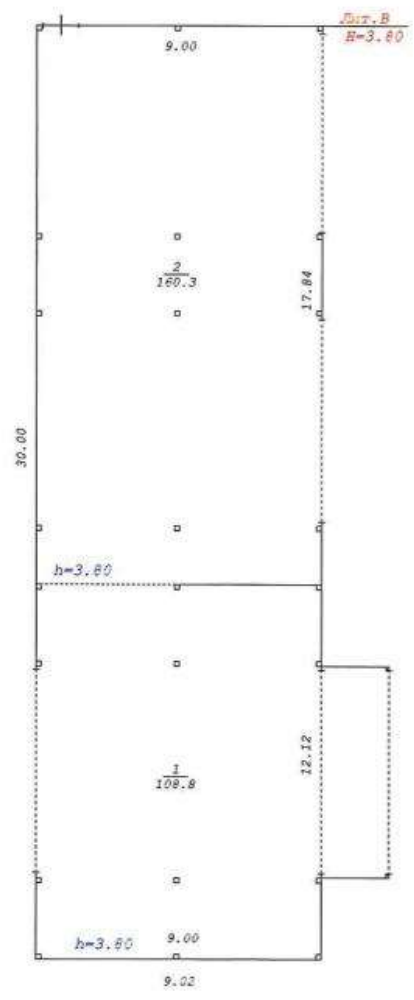
Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	
2	Наруж. и внутр. капит. стены	
3	Перегородки	
4	Перекрытия	чердачные
		междуэтажные
		подвальные
5	Крыша	
6	Полы	
7	Проемы	окна
		двери
8	Отделка	внутренняя
		наружная
9	Отопление	печи
		калориферное
		АГВ
		другое
		центральное
	Электро- и сантехнические устройства	электроснабжение
		водопровод
		канализация
		горячее водоснабж.
		ванны
		газоснабжение
		напольные эл. плиты
		телефон
		радио
		телевидение
		сигнализация
мусоропровод		
лифты		
вентиляция		
10	Лестницы	
	Прочие работы	

Физический износ здания в % _____



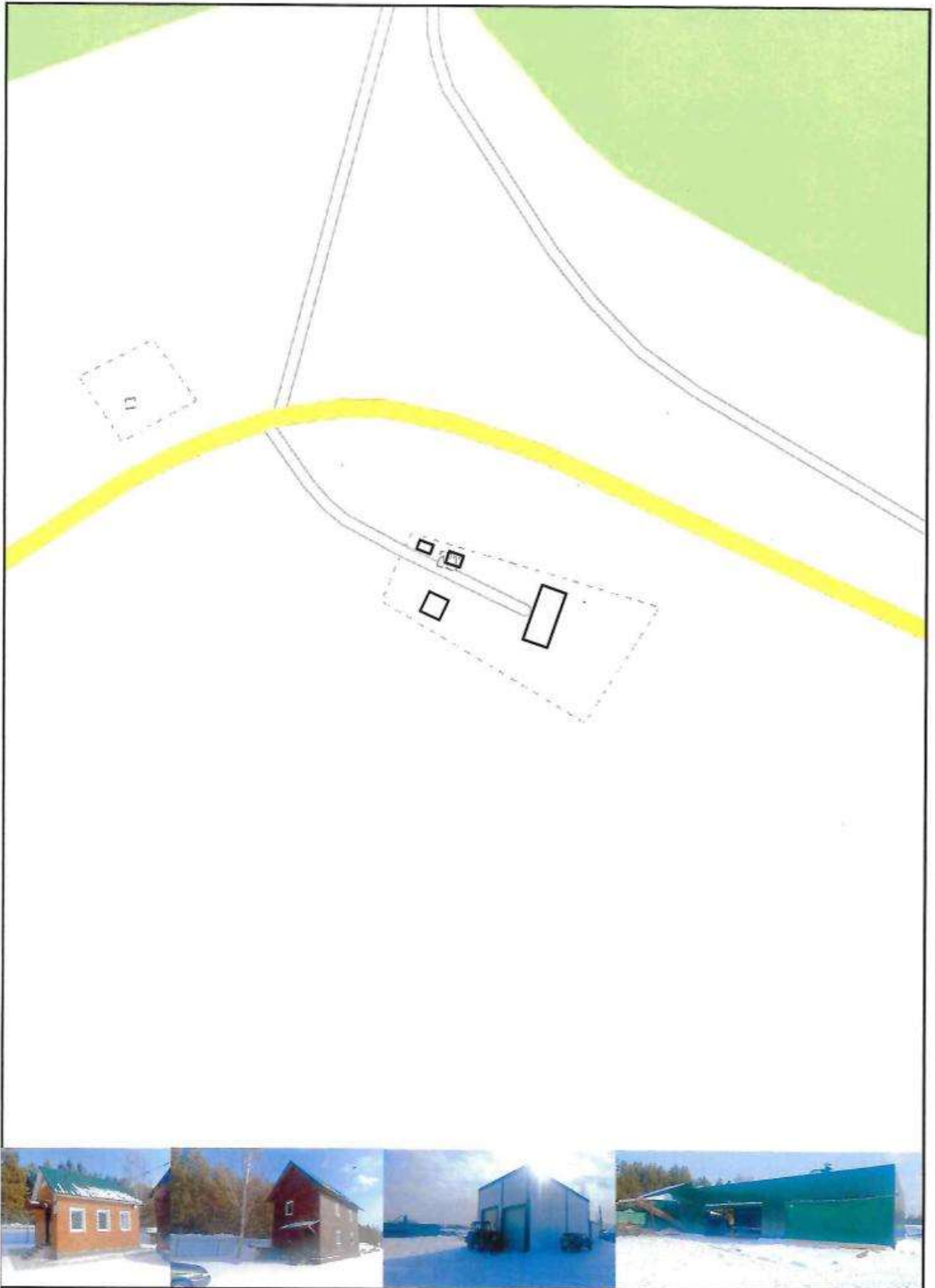
Литер	В
Этаж	
1	



ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Позтажный план

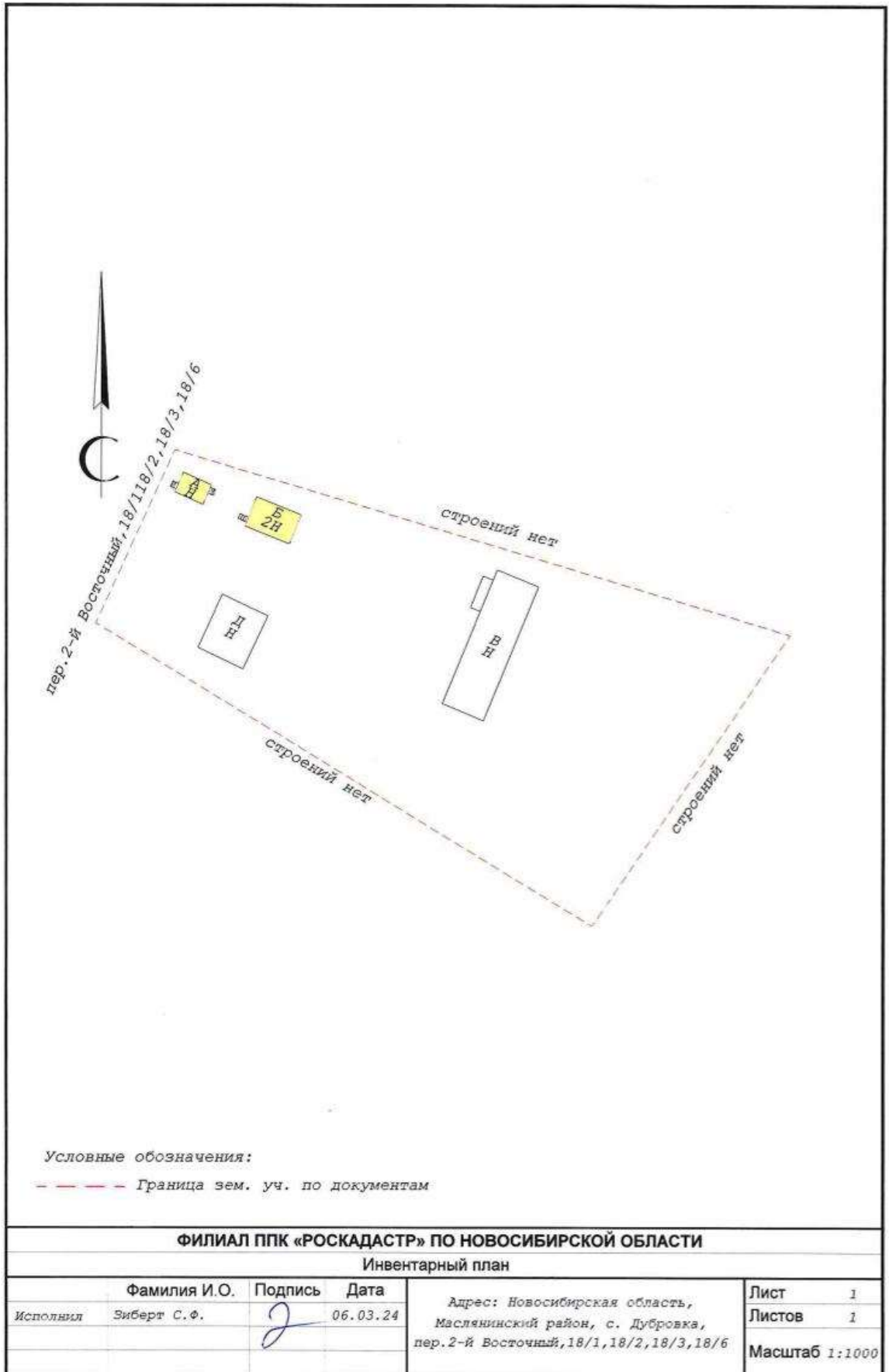
Исполнил	Зиберт С.Ф.	Подпись		Дата	06.03.24	Адрес: Новосибирская область, Маслянинский район, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, 18/3	Лист	1
							Листов	1
							Масштаб	1:200



ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ситуационный план

	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: Новосибирская область, Маслянинский район, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, 18/1, 18/2, 18/3, 18/6	Лист	1
Исполнил	Зиберт С.Ф.		06.03.24		Листов	1





ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСКАДАСТР» (ППК «Роскадастр»)
ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630091 г. Новосибирск, ул. Державина, 28, тел. (383) 222-44-88, e-mail: info@fbi54.ru

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

(код объекта недвижимости)

нежилое

(назначение объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Новосибирская область	
Район	Маслянинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	сельсовет Дубровский
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Дубровка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	2-й Восточный
Номер дома	18/6	
Номер корпуса	--	
Номер строения	--	
Литера	Д	
Иное описание местоположения	--	
Кадастровый номер объекта	54:17:024002:236	

Дата технической инвентаризации	06.03.2024
Документация подготовлена на основе автоматизированной информационной системы ППК «Роскадастр»	



Подпись _____

Фамилия И.О. / Чеколда В.Г. /



I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

1. Общие сведения

Нежилое здание
(исключительно здания)

		Литера	Д
		Серия, тип проекта	
Год	постройки	год	2018
	реконструкции	год	
	надстройки	год	
	последнего капитального ремонта	год	
		Количество надземных этажей	этаж 1
		Количество подземных этажей	этаж 0
		Количество лестничных клеток	шт.
		Общая площадь (площадь помещений здания)	м ² 118,4
в том числе	общая площадь жилых помещений		м ²
	площадь нежилых помещений		м ²
	площадь помещений общего пользования		м ²
Справочно:			
		Объем здания	м ³ 862
		Отапливаемый объем	м ³
		Площадь здания	м ² 118,4
		Площадь неотапливаемых планировочных элементов здания	м ²

2. Распределение площадей жилых помещений здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

	В отдельных квартирах	В жилых помещениях	В общежитиях	Из общего числа площади		Распределение квартир по числу комнат				
				в мансардах	в цокольных этажах	однокомнатные	двухкомнатные	трёхкомнатные	четырёхкомнатные	пятикомнатные и более
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Кол-во жилых квартир										
Кол-во жилых комнат / помещений										
Общая площадь жилых помещений, м ²										
Жилая площадь, м ²										

II. Техническое описание здания и его основной пристройки

Литера д Год постройки 2018 Число этажей 1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	<i>Бутовый ленточный, сваи</i>	
2	Наруж. и внутр. капит. стены	<i>Металлические панели типа "Сэндвич"</i>	
3	Перегородки		
4	Перекрытия	чердачные	<i>Металлические панели типа "Сэндвич"</i>
		междуэтажные	
		подвальные	
5	Крыша	<i>Металлическая</i>	
6	Полы	<i>Бетонные</i>	
7	Проемы	окна	
		двери	<i>Ворота металлические</i>
8	Отделка	внутренняя	
		наружная	
9	Отопление	печи	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	
		центральное	<i>От котельной, трубы стальные</i>
	Электро- и сантехнические устройства	электроснабжение	<i>Проводка открытая</i>
		водопровод	<i>Автономный от местного источника (скважина)</i>
		канализация	<i>Сброс в местный отстойник</i>
		горячее водоснабж.	
		ванны	
		газоснабжение	
		напольные эл. плиты	
		телефон	
		радио	
		телевидение	
сигнализация			
мусоропровод			
лифты			
вентиляция			
10	Лестницы		
	Прочие работы	<i>Отмостка бетонная</i>	

Физический износ здания в %

0%

II. Техническое описание здания и его основной пристройки

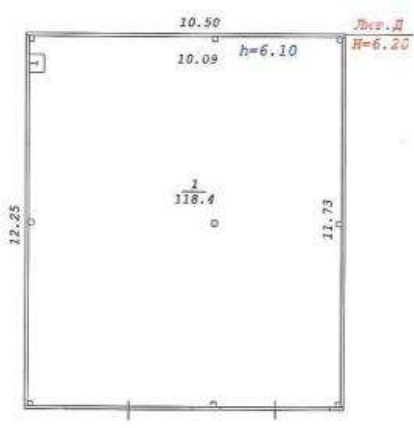
Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	
2	Наруж. и внутр. капит. стены	
3	Перегородки	
4	Перекрытия	чердачные
		междуэтажные
		подвальные
5	Крыша	
6	Полы	
7	Проемы	окна
		двери
8	Отделка	внутренняя
		наружная
9	Отопление	печи
		калориферное
		АГВ
		другое
		центральное
	Электро- и сантехнические устройства	электроснабжение
		водопровод
		канализация
		горячее водоснабж.
		ванны
		газоснабжение
		напольные эл. плиты
		телефон
		радио
		телевидение
		сигнализация
мусоропровод		
лифты		
вентиляция		
10	Лестницы	
	Прочие работы	

Физический износ здания в % _____



Литер	Д
Этаж	
1	



ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Поэтажный план

Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: Новосибирская область, Маслянинский район, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, 18/6	Лист	1
Исполнил	Зиберт С.Ф.	06.03.24		Листов	1
			Масштаб	1:200	

Разрешение на строительство №54-517305-80-2018 на объект с кадастровым номером 54:17:024002:238.

Технический план

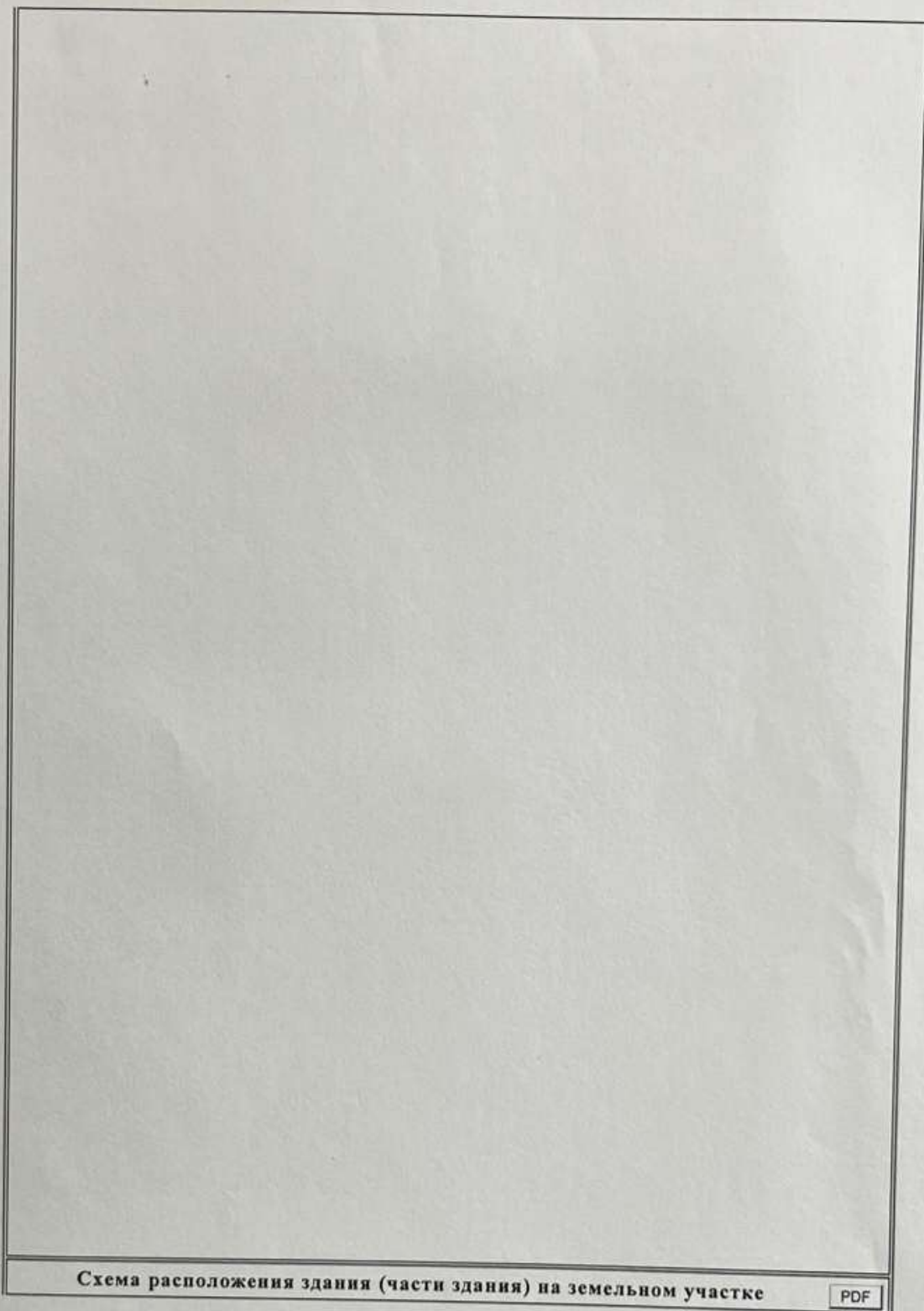
Стр. 1 из 6

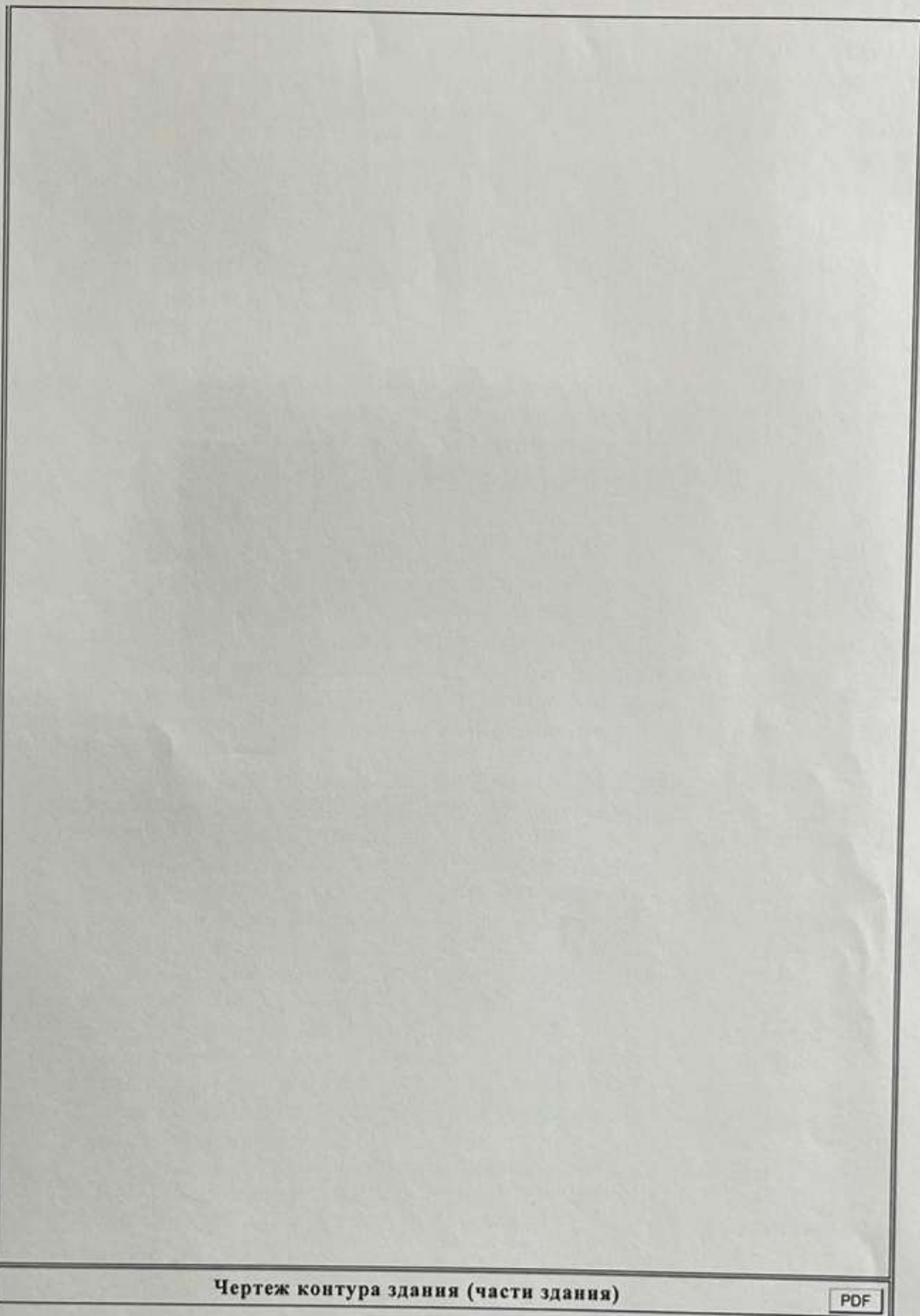
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ				
Общие сведения о кадастровых работах				
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Маслянинский район, село Дубровка, 2-ой Восточный переулок, 18/4				
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Антадзе Зураб Ревазович, СНИЛС 02324493926 <i>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</i>				
3. Сведения о кадастровом инженере:				
Фамилия, имя, отчество <i>(при наличии отчества)</i> Курицев Алексей Леонидович				
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 54-15-609				
Контактный телефон +79039045666				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Маслянинский район, рабочий поселок Маслянино, Октябрьский переулок, 14, pan982982@yandex.ru				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица _____				
Дата подготовки технического плана « 31 » 10 2018 г.				
Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
1	Выписка из каталога координат геодезических пунктов МСК НСО	от 28.08.2015 г. № 282, орган, выдавший документ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области		
2	Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	от 27.06.2018 г. № № 54/исх/18-375563, орган, выдавший документ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области		
3	Проектная документация	от 01.09.2018 г. № 07/09-18-АР, орган, выдавший документ: "ИП Ярцева ПИВ"		
4	Разрешение на строительство	от 15.10.2018 г. № № 54-517305-80-2018, орган, выдавший документ: Администрация Маслянинского района Новосибирской области		
5	Позтажный план	от 31.10.2018 г. № 6/н		
6	Постановление о присвоении адреса объектам адресации	от 23.10.2018 г. № № 110, орган, выдавший документ: Администрация Дубровского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания				
Система координат МСК НСО				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Дубровка, пункт триангуляции	2 класс	428466.19	4316726.75
2	Егорьевское, пункт триангуляции	2 класс	433151.98	4308803.39
3	Вершина Зайчихи, пункт триангуляции	2 класс	425186.44	4297431.92

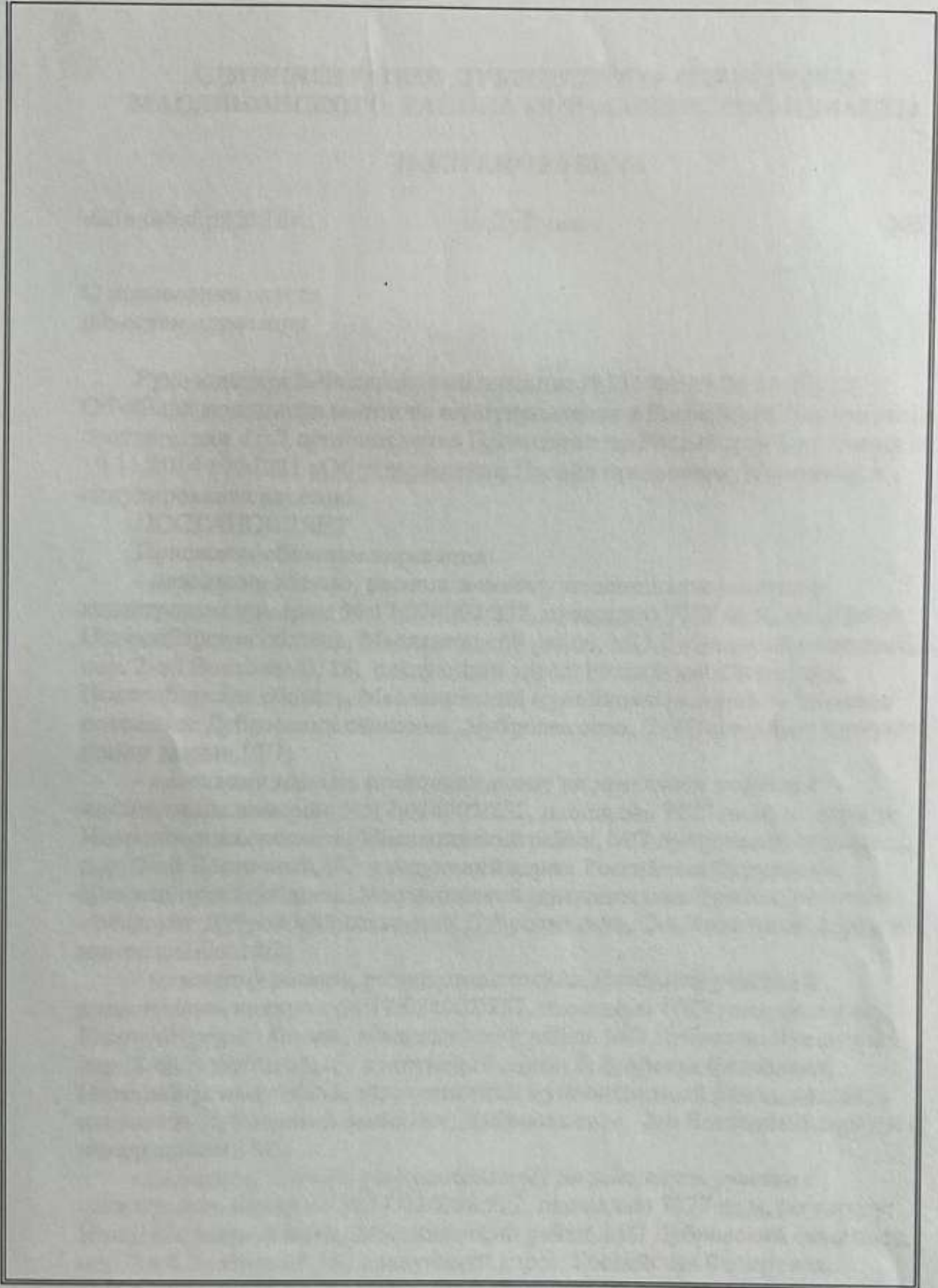
<http://10.54.141.25/RequestViewer/OutDocuments/RequestResultView.aspx?dockind...> 14.02.2024

3. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3		4
1	Тахеометр электронный УОМЗ 3Та5Р	15094-08, 26.09.2019г.		Свидетельство о поверке № 6821 от 27.09.2018г., действительно до 07.09.2018г.
2	Дальномер лазерный Leica Disto D210	50417-12, 25.09.2019г.		Свидетельство о поверке № 6820 от 26.09.2018г., действительно до 07.09.2018г.
Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат		
1	2	3		
—	1	Геодезический метод		
—	2	Геодезический метод		
—	3	Геодезический метод		
—	4	Геодезический метод		
2. Точность определения координат характерных точек контура здания				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M_i), м		
1	2	3		
—	1	$M_i = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)}$; $M_i = \sqrt{(0.09^2 + 0.03^2)} = 0.09$ м, где $m_0 = 0.09$ м, $m_1 = 0.03$ м.		
—	2	$M_i = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)}$; $M_i = \sqrt{(0.09^2 + 0.03^2)} = 0.09$ м, где $m_0 = 0.09$ м, $m_1 = 0.03$ м.		
—	3	$M_i = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)}$; $M_i = \sqrt{(0.09^2 + 0.03^2)} = 0.09$ м, где $m_0 = 0.09$ м, $m_1 = 0.03$ м.		
—	4	$M_i = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)}$; $M_i = \sqrt{(0.09^2 + 0.03^2)} = 0.09$ м, где $m_0 = 0.09$ м, $m_1 = 0.03$ м.		
Описание местоположения здания на земельном участке				
Сведения о характерных точках контура здания				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M_i), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
—	1	425838.30	4315482.57	0.09
—	2	425834.00	4315494.30	0.09
—	3	425827.80	4315492.04	0.09
—	4	425832.11	4315480.31	0.09
—	1	425838.30	4315482.57	0.09
Характеристики здания				
№ п/п	Наименование характеристики		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Кадастровый номер здания		—	
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)		—	
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание		54:17:024002:232	

4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	54:17:024002
5	Адрес (описание местоположения) здания	633583 Новосибирская область, Маслянинский р-н, с Дубровка, пер 2-й Восточный, д 18/4
	Иное описание местоположения	—
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	Нежилое здание
8	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	—
9	Материал наружных стен здания	Металлические
10	Год ввода здания в эксплуатацию	—
	Год завершения строительства здания	2018
11	Площадь здания (P), м ²	76.9
Заключение кадастрового инженера		
<p>Привязка нежилого здания осуществлялась к пунктам ГТС Дубровка, Егорьевское, Вершина Зайчихи. В разделе "Характеристики здания" указана общая площадь нежилого здания, составляющая 76.9 кв.м. Нежилое здание одноэтажное. В состав приложения технического плана входит план этажа объекта, приложенный в формате PDF, ввиду отсутствия реализованной возможности, утвержденной xml-схеме технического плана TP_03 для ветви "здание" специального элемента для добавления поэтажного плана в формате JPG. Год завершения строительства указан со слов заказчика. Нежилое здание выстроено на основании разрешения на строительство № 54-517305-80-2018 от 15.10.2018г. (копия в приложении). В результате выполнения кадастровых работ в отношении нежилого здания выявлено, что контур здания располагается в пределах земельного участка с кадастровым номером: 54:17:024002:232. На основании постановления № 110 "О присвоении адреса объектам адресации" от 23.10.2018г., выданного администрацией Дубровского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области, нежилому зданию присвоен адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Маслянинский муниципальный район, сельское поселение Дубровский сельсовет, село Дубровка, 2-й Восточный переулок, 18/4 (копия в приложении). Технический план подготовил кадастровый инженер Курищев Алексей Леонидович, являющийся членом СРО КИ Саморегулируемая организация Ассоциация "Объединение кадастровых инженеров" (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1113). Сведения о СРО КИ Саморегулируемая организация Ассоциация "Объединение кадастровых инженеров" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "14" сентября 2016 г. N 008).</p>		
Схема геодезических построений		
<input type="button" value="PDF"/>		







**АДМИНИСТРАЦИЯ ДУБРОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
МАСЛЯНИНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«23» октября 2018г.

с. Дубровка

№110

О присвоении адреса
объектам адресации

Руководствуясь Федеральным законом №131 ФЗ от 06.01.2003 г
Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации, в
соответствии с п.7 постановления Правительства Российской Федерации от
19.11.2014 г №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и
аннулирования адресов»,

ПОСТАНОВЛЯЕТ

Присвоить объектам адресации:

- *нежилому зданию*, расположенному на земельном участке с
кадастровым номером 54:17:024002:232, площадью 7027 кв.м, по адресу:
Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет,
пер. 2-ой Восточный, 18, следующий адрес: Российская Федерация,
Новосибирская область, Маслянинский муниципальный район, сельское
поселение Дубровский сельсовет, Дубровка село, 2-й Восточный переулок,
номер здания 18/1;

- *нежилому зданию*, расположенному на земельном участке с
кадастровым номером 54:17:024002:232, площадью 7027 кв.м, по адресу:
Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет,
пер. 2-ой Восточный, 18, следующий адрес: Российская Федерация,
Новосибирская область, Маслянинский муниципальный район, сельское
поселение Дубровский сельсовет, Дубровка село, 2-й Восточный переулок,
номер здания 18/2;

- *нежилому зданию*, расположенному на земельном участке с
кадастровым номером 54:17:024002:232, площадью 7027 кв.м, по адресу:
Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет,
пер. 2-ой Восточный, 18, следующий адрес: Российская Федерация,
Новосибирская область, Маслянинский муниципальный район, сельское
поселение Дубровский сельсовет, Дубровка село, 2-й Восточный переулок,
номер здания 18/3;

- *нежилому зданию*, расположенному на земельном участке с
кадастровым номером 54:17:024002:232, площадью 7027 кв.м, по адресу:
Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет,
пер. 2-ой Восточный, 18, следующий адрес: Российская Федерация,
Новосибирская область, Маслянинский муниципальный район, сельское

поселение Дубровский сельсовет, Дубровка село, 2-й Восточный переулок, номер здания 18/4;

- *нежилому зданию*, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 54:17:024002:232, площадью 7027 кв.м, по адресу: Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет, пер. 2-ой Восточный, 18, следующий адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Маслянинский муниципальный район, сельское поселение Дубровский сельсовет, Дубровка село, 2-й Восточный переулок, номер здания 18/5;

- *нежилому зданию*, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 54:17:024002:232, площадью 7027 кв.м, по адресу: Новосибирская область, Маслянинский район, МО Дубровский сельсовет, пер. 2-ой Восточный, 18, следующий адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, Маслянинский муниципальный район, сельское поселение Дубровский сельсовет, Дубровка село, 2-й Восточный переулок, номер здания 18/6;

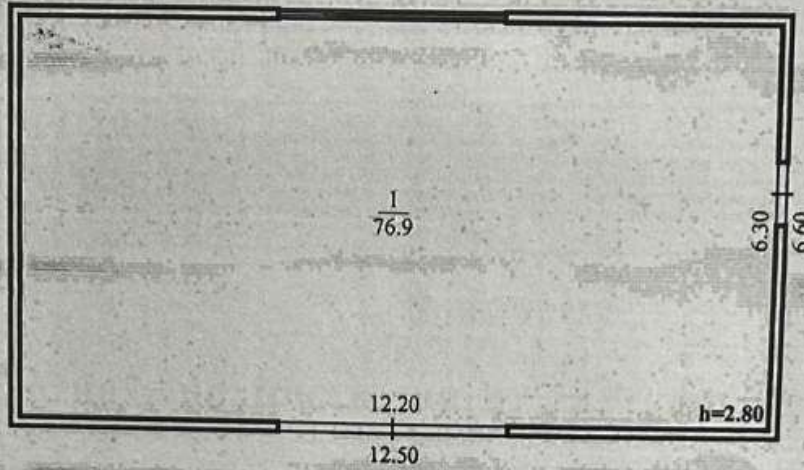
Глава Дубровского сельсовета
Маслянинского района Новосибирской области

З.С. Степанова



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Нежилого здания расположенного по адресу: НСО, Маслянинский район, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/4



Масштаб 1:100

Экспликация помещений		
№ комнаты	Назначение комнаты	общая пл. (кв.м.)
1	Нежилое помещение	76.9
Итого:		76.9



	ФИО	Дата	Подпись
Кадастровый инженер	Курищев А.Л.	31.10.2018.	

383697427

Здание
цеха по производству пихтового масла

Новосибирская область, Маслянинский район,
с. Дубровица, пер. 2 Восточный, 18

Проект
г. Черепаново

Пояснительная записка

Проект здания цеха по производству пихтового масла в Новосибирской области, Маслянинский район,

выполнен на основании задания на проектирование Заказчика в соответствии со следующими нормами и правилами.

Исходные данные

- Расчетная температура наружного воздуха - -39°C ;
- Расчетное значение веса снегового покрова на 1 м.кв. - 2.4 кПа;
- Нормативное значение ветрового давления на 1 м.кв. - 38 кПа;
- Расчетная сейсмичность района строительства - 6;

Архитектурно-планировочные решения

Технико-экономические показатели

- Общая площадь здания 88,12 кв.м.

За относительную отметку 0.00 принимается уровень чистого пола первого уровня.

Конструктивные решения

Конструктивные решения здания приняты на основании:

- основных строительных габаритов здания;
- применения согласованных с заказчиком строительных конструкций, изделий и материалов в соответствии с действующими каталогами, сериями и ГОСТами;
- расчетов по обеспечению нормативного сопротивления теплопередачи ограждающих конструкций;
- обеспечения освещенности и инсоляции помещений в соответствии с требованиями СНиП и СанПиН;

Одноэтажное нежилое здание цеха по производству пихтового масла запроектировано из сендвич-панелей на металлическом каркасе.

Фундаменты здания запроектированы в зависимости от нагрузок, инженерно-геологических условий, назначения здания и конструктивных схем. Фундаменты - грунты уплотняются щебнем и бутовым камнем, винтовые сваи.

Наружные стены здания склада из сендвич-панелей на металлическом каркасе.

Внутренние стены отсутствуют.

Пол - бетонный по утепленному основанию.

Кровля односкатная из сендвич-панелей.

Двери - металлические ворота .

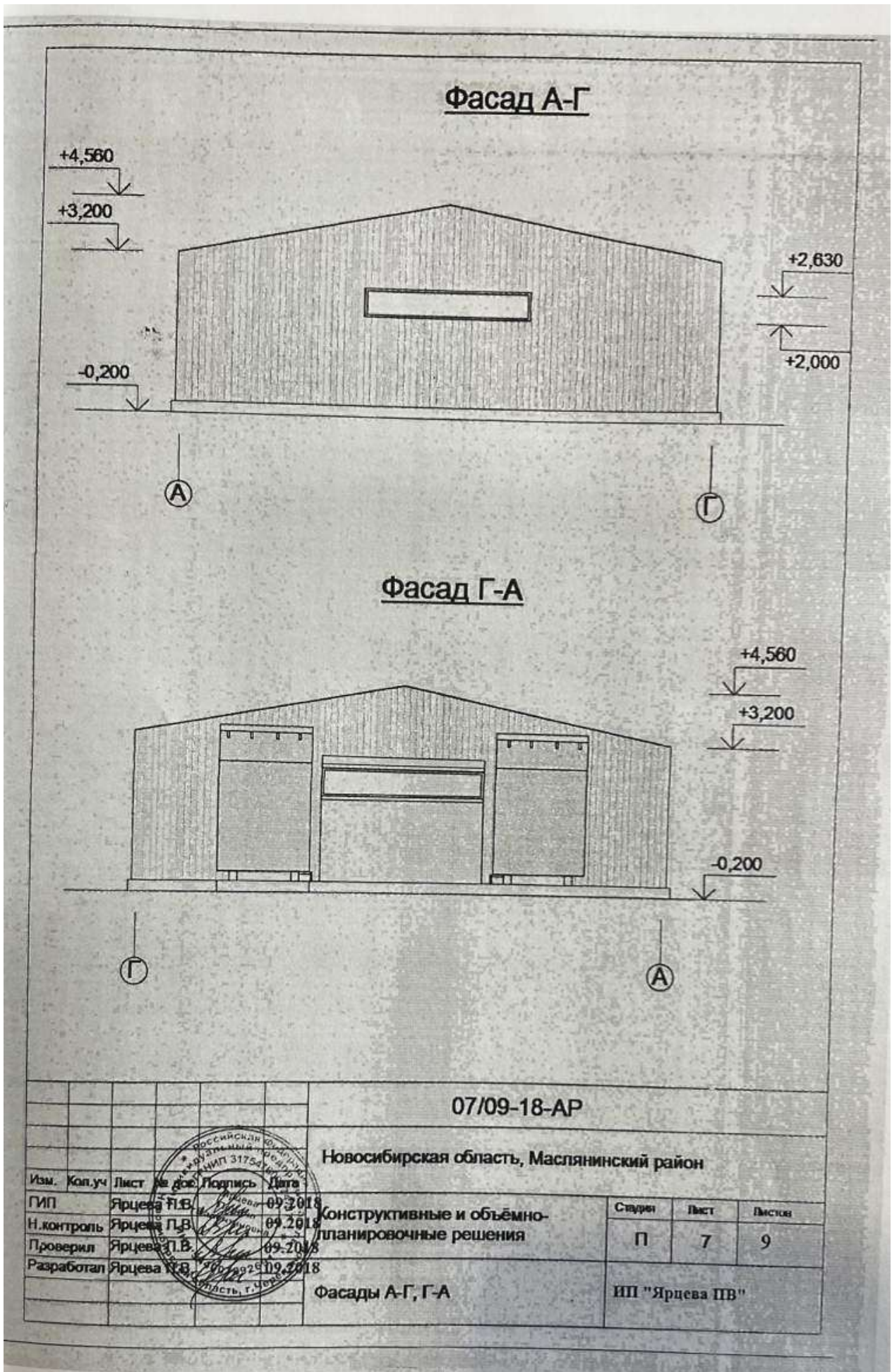
Ведомость чертежей

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость чертежей	
2	План фундамента	
3	План этажа на отм. +0,000.	
4	Разрез 1-1. Экспликация помещений	
5	План расположения ферм покрытия и горизонтальных связей	
6	План кровли	
7	Фасады А-Г, Г-А	
8	Фасады 1-3, 3-1	
9	План организации строительства	

07/09-18-АР

Новосибирская область, Маслянинский район

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Конструктивные и объёмно-планировочные решения Ведомость чертежей	Страна	Лист	Листов
ГИП		Ярцева П.В.			09.2018		П	1	9
Н. контроль		Ярцева П.В.			09.2018				
Проверил		Ярцева П.В.			09.2018				
Разработал		Ярцева П.В.			09.2018				ИП "Ярцева П.В."



07/09-18-AP

Новосибирская область, Маслянинский район

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Ярцева П.В.		<i>[Signature]</i>	09.2018
Н.контроль		Ярцева П.В.		<i>[Signature]</i>	09.2018
Проверил		Ярцева П.В.		<i>[Signature]</i>	09.2018
Разработал		Ярцева П.В.		<i>[Signature]</i>	09.2018

Конструктивные и объёмно-планировочные решения

Студия	Лист	Листов
П	7	9

Фасады А-Г, Г-А

ИП "Ярцева П.В."

Кому: Антадзе Зурабу Ревазовичу

(наименование застройщика

630099, Российская Федерация,

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

Новосибирская область,

полное наименование организации – для

город Новосибирск,

юридических лиц), его почтовый индекс

улица Ядринцевская, дом 18, кв. 109.

и адрес, адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**Дата 15.10.2018г.№ 54-517305-80-2018**Администрация Маслянинского района Новосибирской области**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа

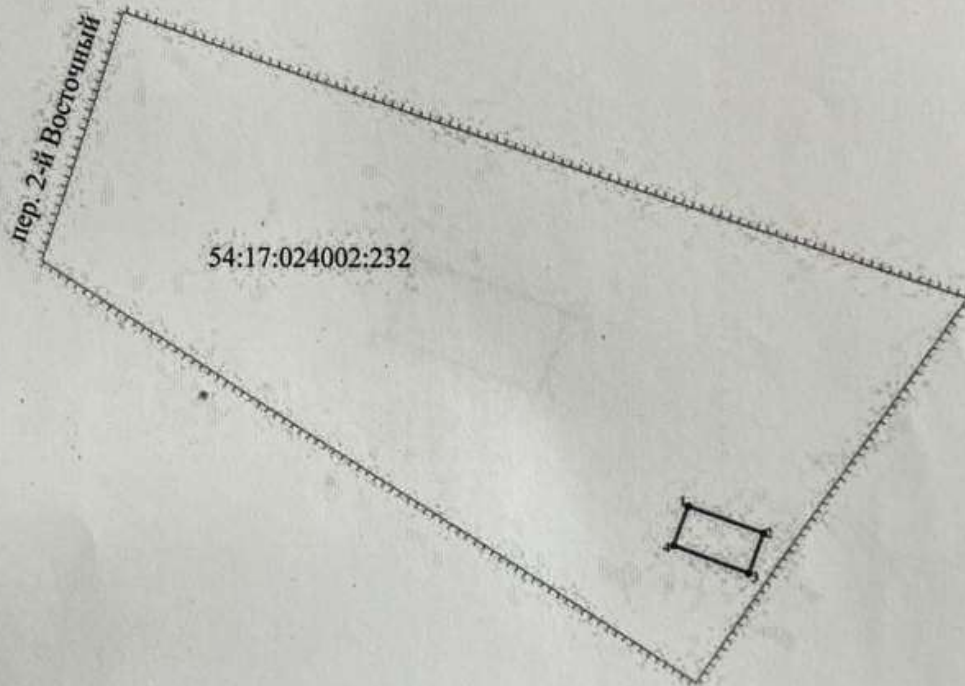
местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Нежилого здания.
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	54:17:024002:232
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	54:17:024002
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	№ 54-517-305-080, выдан 08.10.2018г. Администрацией Маслянинского района Новосибирской области
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

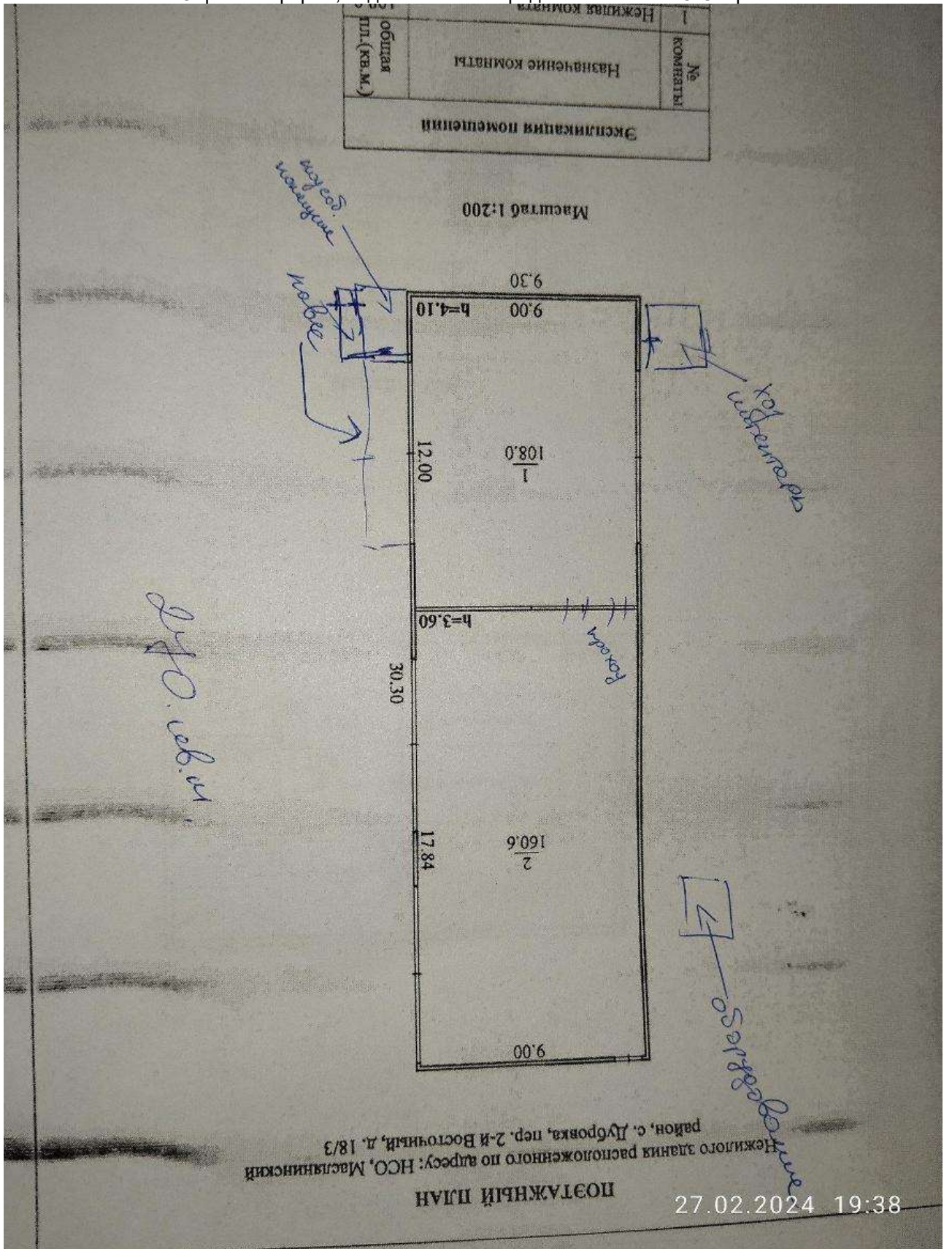
Схема расположения здания на земельном участке

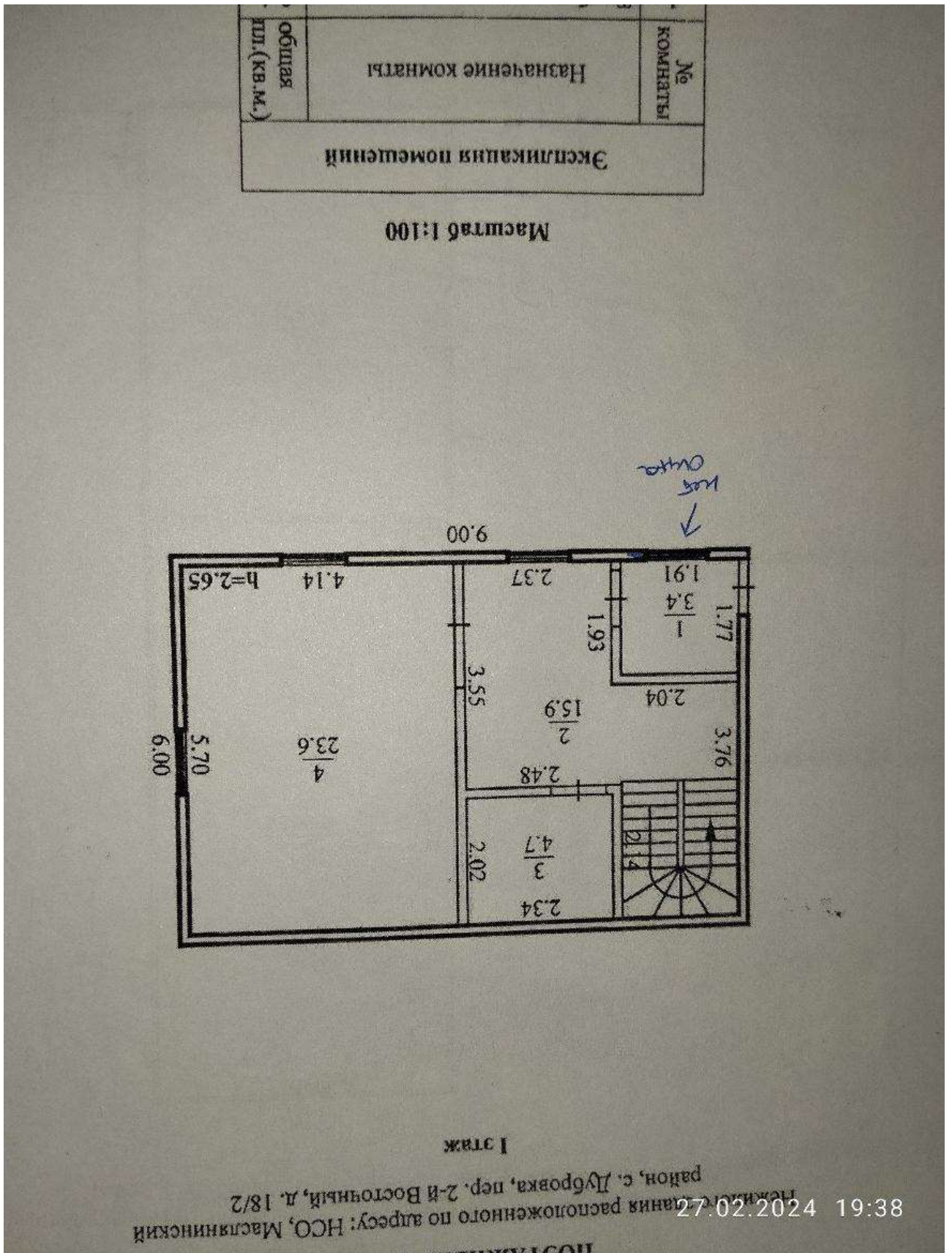


Условные обозначения:

- - контур здания;
- 4 - номер характерной точки контура здания;
- - граница земельного участка, закрепленная металлическим ограждением.

Опросная форма, подготовленная представителем ПАО Сбербанк.

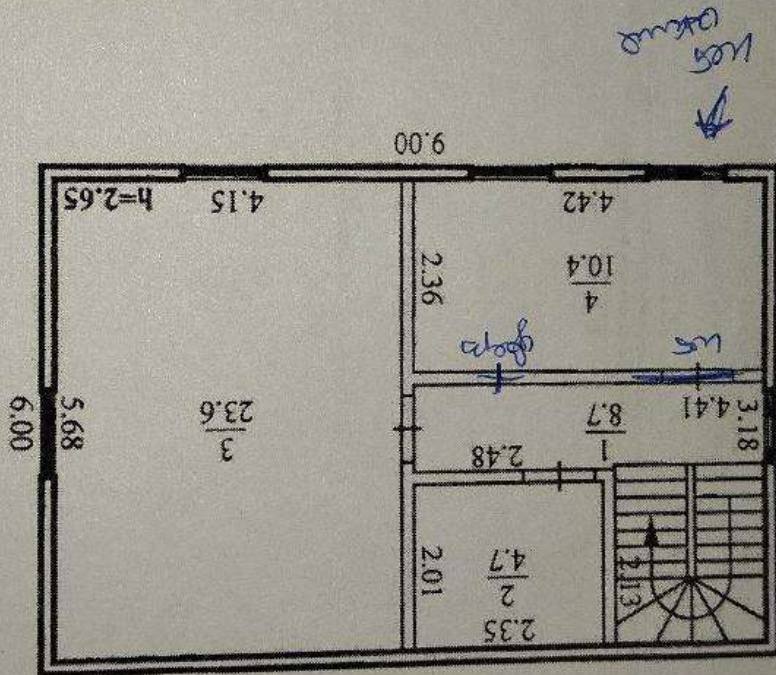




Экспликация помещений	
№ комнаты	Назначение комнаты
1	Коридор
2	Санузел
3	Жилая комната
4	Жилая комната
	Общая площадь (кв. м.)
	10,4
	8,7
	4,7
	23,6
	10,4

Масштаб 1:100

без перегородок



Нежилая часть
район, с. Дубровка, пер. 2-й Восточный, д. 18/2
27.02.2024 19:38
II этаж

18. Охрана <input checked="" type="checkbox"/> (нужно подчеркнуть)	-отсутствует; -физическая охрана; -охранная сигнализация; -системы видеонаблюдения	-отсутствует; -физическая охрана; -охранная сигнализация; -системы видеонаблюдения	-отсутствует; -физическая охрана; -охранная сигнализация; -системы видеонаблюдения	-отсутствует; -физическая охрана; -охранная сигнализация; -системы видеонаблюдения	-отсутствует; -физическая охрана; -охранная сигнализация; -системы видеонаблюдения
19. Пожарная охрана <input checked="" type="checkbox"/> (нужно подчеркнуть)	-отсутствует; -пожарная сигнализация; -системы пожаротушения; -наличие эвакуационных планов; -наличие пожарных щитов	-отсутствует; -пожарная сигнализация; -системы пожаротушения; -наличие эвакуационных планов; -наличие пожарных щитов	-отсутствует; -пожарная сигнализация; -системы пожаротушения; -наличие эвакуационных планов; -наличие пожарных щитов	-отсутствует; -пожарная сигнализация; -системы пожаротушения; -наличие эвакуационных планов; -наличие пожарных щитов	-отсутствует; -пожарная сигнализация; -системы пожаротушения; -наличие эвакуационных планов; -наличие пожарных щитов
20. Перегрузочные системы <input checked="" type="checkbox"/> (нужно подчеркнуть)	-отсутствуют; -имеются: кран-балка пантус дебаркадер докшелтер доклевелер	-отсутствуют; -имеются: кран-балка пантус дебаркадер докшелтер доклевелер	-отсутствуют; -имеются: кран-балка пантус дебаркадер докшелтер доклевелер	-отсутствуют; -имеются: кран-балка пантус дебаркадер докшелтер доклевелер	-отсутствуют; -имеются: кран-балка пантус дебаркадер докшелтер доклевелер
21. Железнодорожные пути <input checked="" type="checkbox"/> (нужно подчеркнуть)	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да
22. Холодильные камеры <input checked="" type="checkbox"/> (нужно подчеркнуть)	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да
23. Наличие оборудования, демонтаж которого возможен только с повреждением здания <input checked="" type="checkbox"/> (нужно подчеркнуть)	указать температурный -нет; -да	указать температурный -нет; -да	указать температурный -нет; -да	указать температурный -нет; -да	указать температурный -нет; -да
24. Соответствие фактической планировки данным технической документации. В том числе, наличие незарегистрированных оконных*, дверных проемов в стенах/изменение назначения проема <input checked="" type="checkbox"/> (нужно подчеркнуть) *Отразить на поэтажном плане в качестве прил. к ОФ	-соответствует; -не соответствует <i>не соответствует</i> <i>ситуация</i> <i>ситуация</i> <i>ситуация</i>	-соответствует; -не соответствует <i>не соответствует</i> <i>ситуация</i> <i>ситуация</i> <i>ситуация</i>	-соответствует; -не соответствует <i>не соответствует</i> <i>на 7 и 22</i> <i>нет окна</i> <i>есть чердак</i>	-соответствует; -не соответствует	-соответствует; -не соответствует
25. Наличие пристройки/напаса к зданию, не отраженного на поэтажном плане <input checked="" type="checkbox"/> (нужно подчеркнуть) * Указать материал и отразить на поэтажном плане	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да
26. Кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположен объект недвижимого имущества (согласно ЕГРН/ ТехПас) визуально осматривать	54:17:024002:232	54:17:024002:232	54:17:024002:232	54:17:024002:232	54:17:024002:232
27. Дополнительные комментарии (при наличии)					
Земельные участки, на которых расположены осматриваемые объекты недвижимости					
28. Кадастровый номер земельного участка (согласно ЕГРН) * Указать: имеются ли признаки недвижимого имущества, не передаваемые в залог * Но расположенные на территории земельного участка. В том числе относящиеся к ним инженерные сети: (трансформаторные подстанции, насосные станции, артезианские скважины, водонапорные башни, и т.д.) (расположение объектов отразить на ситуационном плане)	-нет; -да (перечислить)	-нет; -да (перечислить)	-нет; -да (перечислить)	-нет; -да (перечислить)	-нет; -да (перечислить)
29. Дополнительные комментарии (при наличии)					

- дополнительно зафиксировать на фото
 - обратить внимание
 * - за исключением случаев проемов, расположенных выше 1,10 - 1,20 м

Подпись старом: *ООО ГСС Оценщик В.С.*
 Должность: *Председатель Собственника*
 Должность: *Ф.И.О.*

является подписан в одностороннем порядке, в связи с отсутствием другого добровольца

27.02.2024 19:38

Опросная форма по складской и промышленной недвижимости

Мм. представитель ПАО Сбербанк

ООО ГСС

В лице Шенуев В.С.

27.02.2024

представитель

(подпись)

(Ф.И.О. представителя)

составил настоящую опросную форму по имуществу, предлагаемому в качестве обеспечения ПАО Сбербанк.

(Ф.И.О. представителя)

Информация по результатам визуального осмотра отражена в таблице.

Характеристики	Объекты недвижимого имущества (табл 5 объектов на листе)				
	№1	№2	№3	№4	№5
1. Наименование, литера (согласно ЕГРН/ТехПас)	Нежилые здания				
2. Паспаль, кв. м.	118.4				
3. Кадастровый номер (согласно ЕГРН/ТехПас)	54:17:024002:236				
4. Адрес (согласно ЕГРН/ТехПас)	Новосибирская область, р-н. Маслянинский, с. Дубровка				
5. Местонахождение (нужное подчеркнуть)	- культурный и исторический центр; - центры административных районов города; - спальные микрорайоны высотной застройки; - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки; - районы вокруг вопруг крупных предприятий; - районы крупных автомагистралей города	- культурный и исторический центр; - центры административных районов города; - спальные микрорайоны высотной застройки; - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки; - районы вокруг вопруг крупных предприятий; - районы крупных автомагистралей города	- культурный и исторический центр; - центры административных районов города; - спальные микрорайоны высотной застройки; - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки; - районы вокруг вопруг крупных предприятий; - районы крупных автомагистралей города	- культурный и исторический центр; - центры административных районов города; - спальные микрорайоны высотной застройки; - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки; - районы вокруг вопруг крупных предприятий; - районы крупных автомагистралей города	- культурный и исторический центр; - центры административных районов города; - спальные микрорайоны высотной застройки; - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки; - районы вокруг вопруг крупных предприятий; - районы крупных автомагистралей города
6. Локальное местонахождение (нужное подчеркнуть)	- фасад на оживленную улицу /расположение внутриквартально - расположение на красной линии / второстепенной улице	- фасад на оживленную улицу /расположение внутриквартально - расположение на красной линии / второстепенной улице	- фасад на оживленную улицу /расположение внутриквартально - расположение на красной линии / второстепенной улице	- фасад на оживленную улицу /расположение внутриквартально - расположение на красной линии / второстепенной улице	- фасад на оживленную улицу /расположение внутриквартально - расположение на красной линии / второстепенной улице
7. Тип объекта (нужное подчеркнуть)	здание	- здание; - помещение; - сооружение	- здание; - помещение; - сооружение	- здание; - помещение; - сооружение	- здание; - помещение; - сооружение
8. Наличие отдельного входа (нужное подчеркнуть)	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да
9. Этажность (для зданий/сооружений) Этаж расположения (для помещений)	Этаж н/д Этажность 1, в том числе подземных 0	этаж этажность	этаж этажность	этаж этажность	этаж этажность
10. Наличие собственной парковки легкового транспорта и количество мест (нужное подчеркнуть)	-нет; -да (количество мест)	-нет; -да (количество мест)	-нет; -да (количество мест)	-нет; -да (количество мест)	-нет; -да (количество мест)
11. Наличие площадки для стоянки большегрузных автомобилей (нужное подчеркнуть)	-нет; -да (количество мест) -сэндвич-панели; -металлические; -кирпич; -бетон;	-нет; -да (количество мест); -металлические; -кирпич; -бетон;	-нет; -да (количество мест); -металлические; -кирпич; -бетон;	-нет; -да (количество мест); -металлические; -кирпич; -бетон;	-нет; -да (количество мест); -металлические; -кирпич; -бетон;
12. Материал стен (нужное подчеркнуть)	-киос	-киос	-киос	-киос	-киос
13. Соответствие фактического использования использования по документам (нужное подчеркнуть) При наличии расхождений фактического использования с использованием по эксплуатации, в эксплуатации отметить фактическое использование. Экспликацию добавить к (ЭФ) в качестве	-нет; -да -не используется	-нет; -да -не используется	-нет; -да -не используется	-нет; -да -не используется	-нет; -да -не используется
14. Наличие/вид отопления (нужное подчеркнуть)	отсутствует; имеется; автономное / централизованное электроснабжение (автономное / централизованное); газоснабжение (автономное / централизованное); водоснабжение (автономное / централизованное)	отсутствует; имеется; автономное / централизованное электроснабжение (автономное / централизованное); газоснабжение (автономное / централизованное); водоснабжение (автономное / централизованное)	отсутствует; имеется; автономное / централизованное электроснабжение (автономное / централизованное); газоснабжение (автономное / централизованное); водоснабжение (автономное / централизованное)	отсутствует; имеется; автономное / централизованное электроснабжение (автономное / централизованное); газоснабжение (автономное / централизованное); водоснабжение (автономное / централизованное)	отсутствует; имеется; автономное / централизованное электроснабжение (автономное / централизованное); газоснабжение (автономное / централизованное); водоснабжение (автономное / централизованное)
15. Наличие инженерных систем (нужное подчеркнуть)	-неудовлетворительное; -удовлетворительное; -хорошее; -новое	-неудовлетворительное; -удовлетворительное; -хорошее; -новое	-неудовлетворительное; -удовлетворительное; -хорошее; -новое	-неудовлетворительное; -удовлетворительное; -хорошее; -новое	-неудовлетворительное; -удовлетворительное; -хорошее; -новое
16. Физическое состояние здания (нужное подчеркнуть)	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да
17. Наличие в объекте помещений с отделкой, пригодной для объекта в целом (по состоянию) (нужное подчеркнуть) В случае наличия таких помещений, необходима их фиксация	(указать отличие от объекта в целом состоянии) -удовлетворительное -хорошее -отличное -новое (не эксплуатировалось)	(указать отличие от объекта в целом состоянии) -удовлетворительное -хорошее -отличное -новое (не эксплуатировалось)	(указать отличие от объекта в целом состоянии) -удовлетворительное -хорошее -отличное -новое (не эксплуатировалось)	(указать отличие от объекта в целом состоянии) -удовлетворительное -хорошее -отличное -новое (не эксплуатировалось)	(указать отличие от объекта в целом состоянии) -удовлетворительное -хорошее -отличное -новое (не эксплуатировалось)

27.02.2024 19:38

18. Охрана <input checked="" type="checkbox"/> (нужное подчеркнуть)	-отсутствует; -физическая охрана; -охранная сигнализация; -системы видеонаблюдения	-отсутствует; -физическая охрана; -охранная сигнализация; -системы видеонаблюдения	-отсутствует; -физическая охрана; -охранная сигнализация; -системы видеонаблюдения	-отсутствует; -физическая охрана; -охранная сигнализация; -системы видеонаблюдения	-отсутствует; -физическая охрана; -охранная сигнализация; -системы видеонаблюдения
19. Пожарная охрана <input checked="" type="checkbox"/> (нужное подчеркнуть)	-отсутствует; -пожарная сигнализация; -системы пожаротушения; -наличие эвакуационных планов; -наличие пожарных щитов	-отсутствует; -пожарная сигнализация; -системы пожаротушения; -наличие эвакуационных планов; -наличие пожарных щитов	-отсутствует; -пожарная сигнализация; -системы пожаротушения; -наличие эвакуационных планов; -наличие пожарных щитов	-отсутствует; -пожарная сигнализация; -системы пожаротушения; -наличие эвакуационных планов; -наличие пожарных щитов	-отсутствует; -пожарная сигнализация; -системы пожаротушения; -наличие эвакуационных планов; -наличие пожарных щитов
20. Перетурочные системы <input checked="" type="checkbox"/> (нужное подчеркнуть)	-отсутствуют; -имеются: кран-балка пантус лебаркадер доккислетер доккелезер	-отсутствуют; -имеются: кран-балка пантус лебаркадер доккислетер доккелезер	-отсутствуют; -имеются: кран-балка пантус лебаркадер доккислетер доккелезер	-отсутствуют; -имеются: кран-балка пантус лебаркадер доккислетер доккелезер	-отсутствуют; -имеются: кран-балка пантус лебаркадер доккислетер доккелезер
21. Железнодорожные пути <input checked="" type="checkbox"/> (нужное подчеркнуть)	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да
22. Холодильные камеры <input checked="" type="checkbox"/> (нужное подчеркнуть)	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да
23. Наличие оборудования, демонтаж которого возможен только с повреждением здания <input checked="" type="checkbox"/> (нужное подчеркнуть)	указать температурный -нет; -да	указать температурный -нет; -да	указать температурный -нет; -да	указать температурный -нет; -да	указать температурный -нет; -да
24. Соответствие фактической планировки данным технической документации. В том числе, наличие незарегистрированных оконных*, дверных проемов и стенок, изменение назначения проема <input checked="" type="checkbox"/> (нужное подчеркнуть) * Отразить на поэтажном плане в качестве прил. к ОФ	-соответствует; -не соответствует <i>См. схему</i>	-соответствует; -не соответствует	-соответствует; -не соответствует	-соответствует; -не соответствует	-соответствует; -не соответствует
25. Наличие пристройки/навеса к зданию, не отраженной на поэтажном плане <input checked="" type="checkbox"/> (нужное подчеркнуть) * Указать материал и отразить на поэтажном плане.	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да	-нет; -да
26. Кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположен объект недвижимого имущества (согласно ЕГРН/ ТехПас/ визуальное осмотру)	54:17:024:002-232				
27. Дополнительные комментарии (при наличии)					
Земельные участки, на которых расположены оспариваемые объекты недвижимости					
28. Кадастровый номер земельного участка (согласно ЕГРН)	-нет; -да (перечислить)	-нет; -да (перечислить)	-нет; -да (перечислить)	-нет; -да (перечислить)	-нет; -да (перечислить)
29. Известны ли какие-либо признаки недвижимого имущества, не переданные в залог. * Но расположенные на территории земельного участка. В том числе относящиеся к ним инженерные сети: (трансформаторные подстанции, насосные станции, артезианские скважины, водонапорные башни, и т.д.) (расположение объектов отразить на ситуационном плане)					
30. Дополнительные комментарии (при наличии)					

документально зафиксировать на фото

обратиться в инспекцию

* - за исключением объектов, площадь земельных участков 1,10 - 1,30 кв.

Полномочия сторон:
Представитель ПАО Сибургаз:

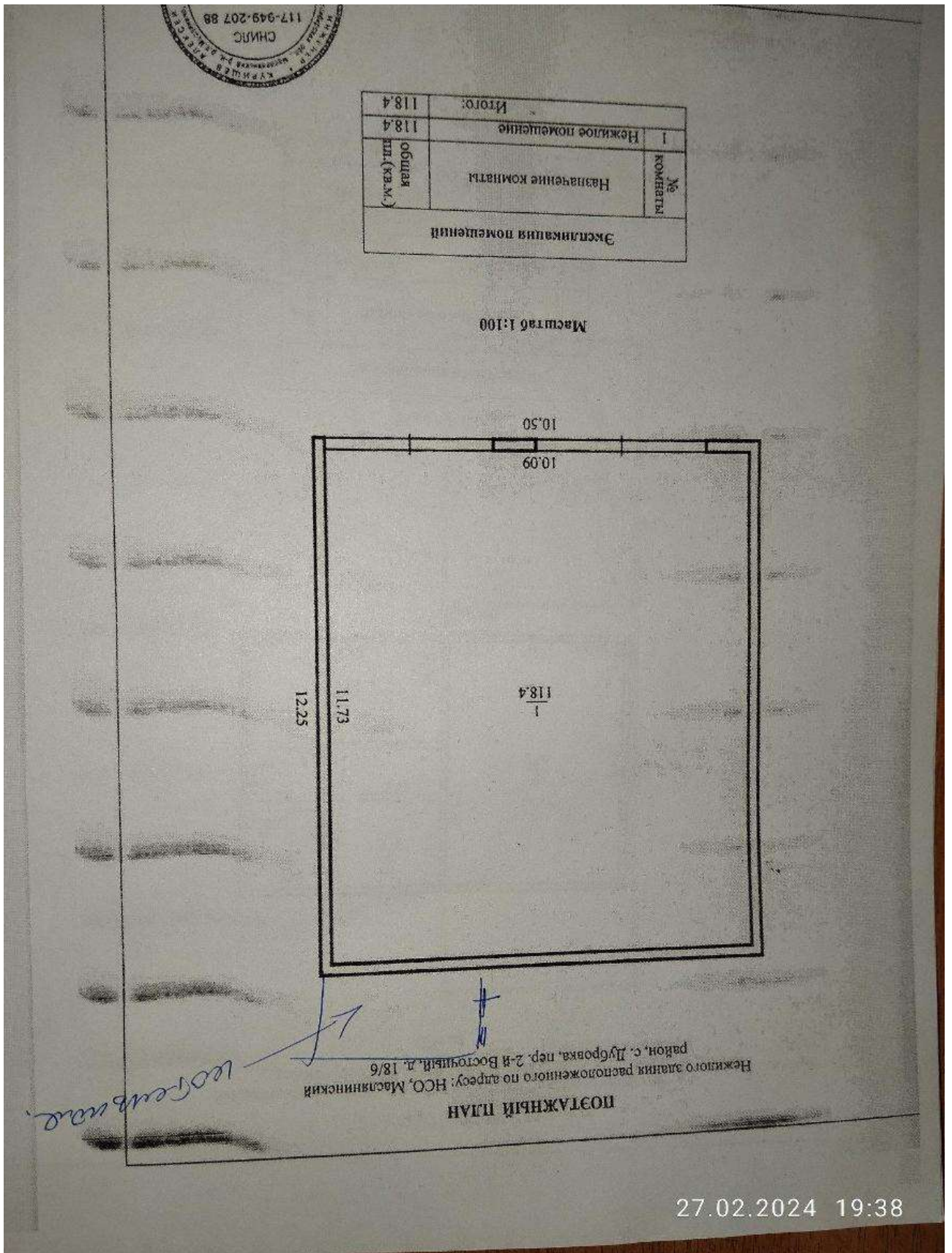
ООО ПСС Шенгелев
Должность: *Полномочный представитель*

Представитель Собственника

Должность: *ООО*

ант подписан в одностороннем порядке, в связи с отсутствием договоренности

27.02.2024 19:38



12.2. КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ И АРЕНДЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Аналоги для расчета земельного участка сравнительным подходом

https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_3696450854?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5TUJ5QVJjSnJmcm40VlJlJt98uV5kz8AAAA

Участок 40 сот. (промназначения)

5 000 000 Р

125 000 Р за сотку

8 931 893-29-31

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте, подскажите б...

Авито

Частное лицо

На Авито с 2024 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 40 сот.

Расположение

Новосибирская обл., Маслянинский р-н, рп. Маслянино, Заводская ул.

Скрыть карту

Участок 40 сот. (промназначения) на продажу в Маслянино...

5 000 000 Р

125 000 Р за сотку

8 931 893-29-31

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте, подскажите б...

Авито

Частное лицо

На Авито с 2024 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

Описание

Продается земельный участок промышленного назначения, идеально подходящий для размещения производства или склада. Район сухота. Все документы в полном порядке. Точка подключения по электроэнергии и водоснабжению недалеко. Легко можно подъехать как на грузовом так и на легковом автомобиле.

№ 3696450854. 11 апреля в 07:26 - 261 просмотр (116 слайдов)

Позвонить

Похожие объявления

https://www.avito.ru/iskitim/zemelnye_uchastki/uchastok_177_sot._promnaznacheniya_7955461908?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjIjIjtzOjE2OjIjVMXp3TI VXTzFTSUpFbXhd5Ijt9FwKG4T8AAAA

www.avito.ru Участок 17,7 сот. (промназначения) на продажу в Искитиме... 50%

Участок 17,7 сот. (промназначения)

4 300 000 Р

242 958 Р в месяц

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Друзей нет!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Знакомьтесь, познакомьтесь 4...

Агентство недвижимости
СтройГрад
5.0 ★★★★★ 5 отзывов
Рейтинг
На Авито с 2014 года

Документы проверены
Надёжный партнёр

26 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

SAMSUNG Galaxy S26
Искусственный интеллект ИИ

Подключайте связь от МТС с умными технологиями VoiceTech

Смартфоны — это к МТС

точка банк

www.avito.ru Участок 17,7 сот. (промназначения) на продажу в Искитиме... 50%

Об участке

Площадь: 17,7 сот.

Расположение

Новосибирская обл., г.о. Искитим

Описание

Продам земельный участок в промышленной зоне г.Искитима, Южный мкр. обременен дорогом.

№ 7955461908 - 30 марта в 13:37 - 212 просмотров (-1 оценка)

Пожаловаться

4.2

4 300 000 Р

242 958 Р в месяц

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Друзей нет!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Знакомьтесь, познакомьтесь 4...

Агентство недвижимости
СтройГрад
5.0 ★★★★★ 5 отзывов
Рейтинг
На Авито с 2014 года

Документы проверены
Надёжный партнёр

26 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Подключайте связь от МТС с умными технологиями VoiceTech

Смартфоны — это к МТС

точка банк

Счёт и бухгалтерия бесплатно

https://www.avito.ru/iskitim/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot._promnaznacheniya_7493808107?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsNVFibnZkSGJ3S1VaMDAxIj9NyOctT8AAAA

www.avito.ru Участок 87 сот. (промназначения) на продажу в Искитиме |... 50%

Участок 87 сот. (промназначения)

13 000 000 Р

8 958 409-61-37

Написать сообщение

Здравствуйте!




Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Здравствуйте, подскажите &...

АН СВЕРА
Агентство
На Авито с 2018 года


Национальный партнер Релизности проверены

Подключитесь на продажу

Контактное лицо
Константин



www.avito.ru Участок 87 сот. (промназначения) на продажу в Искитиме |... 50% Спрос




Об участке

Площадь: 87 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Новосибирская обл., Искитимский р-н, Чернореченский сельсовет, пос. Чернореченский, Советская ул., 12А





Описание

В продаже земельный участок 87 соток (можно увеличить до 1 га и более).
Назначение "для размещения и эксплуатации здания склада"
Все коммуникации центральные. Газ, Вода, Канализация. Большая мощность Электроэнергии.
Подъездные пути асфальт.
Территория охраняется.
Арт. 109546837

№ 109546837 - 27 марта в 14:31 - 841 просмотр (-8 человек) Показать

Сообщения



Аналоги для расчета единого объекта недвижимости сравнительным подходом

https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__warehouse__2074354782

novosibirsk.domclick.ru Купить склад, 1853 м² по адресу Новосибирская область,...

Домклик Покупка Аренда новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 13 Риелторы VIRA

Склад, 1853 м²
62 000 000 ₽
 33 459 ₽/м²

АШ Алена Шибанова
 На Домклик 1 год 2 мес.
 Этажи Бердск

Показать телефон

Перейти в чат Связаться

Как купить?

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

Ещё продаете? Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?

О квартире

Площадь: 1853 м²

Этаж: 1

Тип сделки: Свободная продажа

Отопление: Нет

Что рядом?

Новосибирская область, Бердск, Промышленная улица, 2/1

novosibirsk.domclick.ru Купить склад, 1853 м² по адресу Новосибирская область,...

На Домклик 1 год 2 мес.
 Этажи Бердск

+7 930 502-00-16

Перейти в чат Связаться

Как купить?

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

Ещё продаете? Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?

О квартире

Площадь: 1853 м²

Этаж: 1

Тип сделки: Свободная продажа

Отопление: Нет

Описание

Склад 1 853 м² у федеральной трассы в Бердске!
 Бердск, ул. Промышленная, 26

- Участок 57,8 сотки с твёрдым покрытием (ж/б плиты).
- Высота до балки 10 м – удобно для хранения и техники.
- Две кран-балки по 5 тонн.
- Две ворот 4,2 × 4,2 м.

Коммуникации:
 Электричество 15 кВт (есть возможность увеличения). Газ, вода и канализация по границе участка.

Прямой выезд на трассу, мощный автомобильный поток – отличное место для склада, производства или логистики.

Условия:
 Продажа, аренда с последующим выкупом. Возможен обмен на вашу недвижимость. Торг при реальном интересе.

Звоните, рады сотрудничеству!

Код пользователя: 154180
 Номер в базе: 9958832 Скрыть

Обновлено 20 апреля

ЖК «Сила леса»
 Ваш дом в окружении леса: тишина, уют и безопасность

https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/328147325/?context=4.a4Du98dVTY0.Qx8LeKeNuIOc2j2SloMwv7Uku4bbX11iFAj7LsBygEfTpmXv1CXgRrJf7Nnv558y2li0Ys6tD7sFduDXWf7SPSxro-mBaK4x3RqYYU_GxantGw&mlSearchSessionGuid=3520d34147d16fe006865a6612f45e77

novosibirsk.cian.ru Продаю помещение под производство 900м² Молдавская ул.,.... 50%

Обновлено 27 апр 22:20 4 просмотра, нет закладок

Продается производство, 900 м²

Новосибирская область, Новосибирск, Молдавская ул., 45А/11 На карте

История цены

22 апр 2024	39 500 000 ₽	- 1 000 000 ₽
24 мар 2024	40 500 000 ₽	


Цена за метр: 43 889 ₽
Налог: ЮЧН

+7 913 712-08-29
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не придет
 📧 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете оставить комментарий

ООО «Мобильный оценщик»
 DN Group
 Сервис



12 фото

Площадь: 900 м²
 Этаж: 1 из 2
 Высот потолка: 6,0 м.

Помещение: Свободное

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки района
- Пешеходный трафик
- Транспортная доступность

novosibirsk.cian.ru Продаю помещение под производство 900м² Молдавская ул.,.... 50%

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки района
- Пешеходный трафик
- Транспортная доступность
- Автомобильный трафик
- Конверсия с радиуса 1 км
- Средний бюджет семьи по району
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у владельца Показать пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Мобильный оценщик», ОГРН 5027742420480

Предлагается в продажу производственно-складское здание с земельным участком. Общая площадь строений – 900 м²

Состав комплекса:

- Основное здание бокса СТО 360,5 м². Две подвальные ворот, высота потолка 5,4 м, пол бетонный, в полу смонтирован асфальт.
- К боксу СТО пристроены технические и офисно-бытовые помещения для персонала (площадь 240 м² (два этажа))
- Два неотапливаемых площадки 196 м² (пристройка к основному зданию бокса СТО), одна подвальные ворот, высота потолка 6 м
- На въезде здание ИТП 12 м²
- Два неотапливаемых склада 93 м²

Право собственности оформлено на основную бокс СТО площадью 360,5 м² и земельный участок. Площадь участка 3160 м². Территория огорожена, асфальтирована, охраняется.

Коммуникации:

- электричество - 15 кВт
- отопление (газовое индивидуальное)
- канализация - две выгребные ямы
- водоснабжение - центральное

Здание используется под станцию тех. обслуживания грузового транспорта и автотойку

Коммерческой окупаемость: Станция продажи 39,5 млн рублей

Юридический аспект:

Собственник физическое лицо

Без обременений

Консультантом компании DN Group - официальный исполнительный представитель собственника! Без комиссии для покупателя!

Ссылка =>

39 500 000 ₽

Ссылка на изменение цены

Предложить свою цену

Наряду: 38 113 000 ₽

Цена за метр: 43 889 ₽
Налог: ЮЧН

+7 913 712-08-29
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не придет
 📧 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете оставить комментарий

ООО «Мобильный оценщик»
 DN Group
 Сервис

https://www.avito.ru/cherepanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_8087112185?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5LjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OjIjZbHF3N1JWM2pYbGhmWTVzIjt9rRkPxj8AAAA

www.avito.ru Производство, 1000 м² в Черепаново | Продажа коммерчес... 50%

Производство, 1000 м²

26 000 000 Р за всё

7 апреля 26 000 000 Р

Следить за ценой

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте, подскажите по...


Ирина
Компания
На Avito с 2020 года

Рейтинг продавца

9 обманных пользователей

Подписаться на продавца

Контрактные лица
Ирина, "МАГАЗИН НЕДВИЖИМОСТИ"



О помещении

4,2 [www.avito.ru](#) Производство, 1000 м² в Черепаново | Продажа коммерчес...

Вход с улицы
Отдельный вход-есть
Общая площадь - 1000 м²

Этаж: 1
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

26 000 000 Р
за всё

26 000 Р за м²

8 931 893-38-24

Написать сообщение

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
 Пешеходный трафик
 Средний бюджет семьи
 Цены аренды и покупки объектов

Закрытие точки рядом
 Автомобильный трафик
 Население и жилье в зоне охвата
 Все плюсы и минусы локации

[Купить отчет от 270 Р](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Расположение

Новосибирская обл., Черепановский р-н, Черепаново, ул. Строителей, 1А [Показать карту](#)

Описание

Прямая продажа от собственника
Предложение о продаже производственно-складского комплекса в г. Черепаново.

Удачная локация комплекса между Барнаулом и Новосибирском, с транзитной линией через Масляно, способствует крепким логистическим связям, обеспечивая удобство поставок и отгрузки продукции с комплекса – в любом направлении.

Ирина
Компания
На Авито с 2020 года
[Результаты проверки](#)

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Ирина, "МАГАЗИН НЕДВИЖИМОСТИ"

4,2 [www.avito.ru](#) Производство, 1000 м² в Черепаново | Продажа коммерчес... 50%

Расположение

Новосибирская обл., Черепановский р-н, Черепаново, ул. Строителей, 1А [Показать карту](#)

Описание

Прямая продажа от собственника.
Предложение о продаже производственно-складского комплекса в г. Черепаново.

Удачная локация комплекса между Барнаулом и Новосибирском, с транзитной линией через Масляно, способствует крепким логистическим связям, обеспечивая удобство поставок и отгрузки продукции с комплекса – в любом направлении.

В структуру продажи входят:

- новое здание – склад 2020 года строительства с кран-балкой 3,2 тонны, высота потолка – 6 метров площадью 220 кв.м. с выделенной электро мощностью 148 кВт;
- кирпичное здание гаража площадью 500 кв.м. с небольшой кран-балкой 0,5 тонны, выделенная электро мощность – 58 кВт;
- здание холодного склада - 830 кв.м. со смотровой ямой и небольшим офисным блоком для персонала;
- земельный участок – 39 соток. Назначение - земли населенных пунктов, для строительства и обслуживания комплекса.

Огороженная территория, удобный подъезд, асфальтированная дорога.
Все здания комплекса в рабочем статусе.

Газ (лимит от 80 тыс. куб. м./год), электрические мощности (более 130 кВт), вода (прямые договоры с ресурсо-обеспечивающими компаниями).

Обремененный нэт
Рассматриваем встречные предложения.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Ирина
Компания
На Авито с 2020 года
[Результаты проверки](#)

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Ирина, "МАГАЗИН НЕДВИЖИМОСТИ"

ИП 808710285 - Зарплата 11.00 - 118 процентов (+0 отсенок) [Позвониться](#)

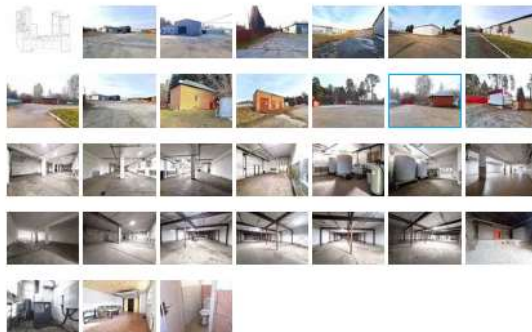
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_v_mochische_3228_m_7938226859?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsSW5CVklqd2V4Ums0aE5lIjt97G1BZj8AAAA

4,2 | www.avito.ru | Производственная база в Мочище, 3228 м² в Новосибирске... |

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

Производственная база в Мочище, 3228 м²

В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи >

96 000 000 ₽
за всё

11 февраля
Публикация

Следить за ценой

Написать сообщение
 Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуй!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?
- здравствуйте, подскажите по...

Людмила
Частное лицо
На Авито с 2023 года
 Надёжный партнёр Самозанятый
29 объявлений пользователя
Подписаться на продавца



96 000 000 Р
за всё

29 740 Р за м²

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 3228 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4,3 м
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 400 кВт
Соплоение: центральное
Тип сделки: продажа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте, подскажите по...

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытие точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жилье в зоне охвата
- Все планы и минуса локация

Купить отчет от 270 Р

Посмотреть пример отчета

Лиденте

Частное лицо
На Авито с 2023 года

Написать письмо Скандалить

29 объявлений пользователю

Подписаться на продавца

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Мочищенский сельсовет, д.л. Мочище, Кожаводская ул., 13

Показать карту

Предлагается в продажу производственно-складская база в Мочище.

Месторасположение

Новосибирская область, Новосибирский район, д.л. Мочище, ул. Кожаводская, 13

- + 740 метров от с. Мочище, 11 минут пешком.
- + 12 км. до Площади Калмеева (12-15 минут на автомобиле)
- + 16 км. до Площади Ленина (16-20 минут на автомобиле)

Земельный участок

Площадь земельного участка 16 441 м², в собственности.

Категория земель - земли населенных пунктов.
Вид разрешенного использования - для строительства и эксплуатации промышленных строений на промышленной площадке.

Территория асфальтирована, огорожена.
По периметру установлена система видеонаблюдения.
База охраняется круглосуточно.

Хорошие подъездные пути.

Для выезда на территорию имеются два въезда: основное - для персонала, второе - для грузочно-разгрузочных работ.

Характеристика объекта

Общая площадь строений 3 228 кв. м., в собственности, в том числе:
+ одноэтажное производственно-складское здание - 2 386,3 кв. м., материал стен - кирпич, пол - бетон, керамическая плитка, высота 4,3 метра, двое ворот размером 2,8 x 2,6 м.

В здании установлены:

- ✓ приборы учёта по воде и электроэнергии
- ✓ фильтры для очистки воды
- ✓ система приточно-вытяжной вентиляции
- ✓ система охранно-пожарной сигнализации

+ одноэтажное производственно-складское здание - 841,7 кв. м., материал стен - кирпич, пол - бетон, высота 5 м

Также на участке имеются следующие строения:

- + неотапливаемый склад площадью 159,7 кв. м.
- + тёплый склад 394 кв. м., с пандусом
- + контрольно-пропускной пункт - 20 кв. м., материал стен - кирпич
- + столовая - 20 кв. м., материал стен - кирпич

96 000 000 Р
за всё

29 740 Р за м²

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте, подскажите по...

Лиденте

Частное лицо
На Авито с 2023 года

Написать письмо Скандалить

29 объявлений пользователю

Подписаться на продавца

Сообщения

4,2 www.avito.ru Производственная база в Мочище, 3228 м² в Новосибирске... 50%

- контрольно-пропускной пункт - 20 кв.м., материал стен-кирпич
- столовая - 20 кв.м., материал стен-кирпич
- бытовое помещение - 50 кв.м., материал стен-кирпич
- дом летний - 30 кв.м.
- туалет уличный - 3 шт.

Техническая характеристика

Отопление - газовое (6 котлов по 25 кВт), заключен прямой договор с компанией «Газпром межрег конгаз».

Электроэнергия - собственная трансформаторная подстанция, выделенная электрическая мощность 400 кВт.

Водоснабжение - скважина на обособленной санитарной зоне

Водоотведение - две выгребные ямы, объем по 60 м3.

Стоимость объекта **96 000 000 рублей.**

Собственники физических лиц. Обременения на объекте отсутствуют.

Данный объект использовался для личного производства. Выполнены все условия для лицензирования деятельности. Возможно переадресирование объекта.

Варианты использования:

- организация собственного производства
- арендный бизнес
- база отдыха/гостиничный комплекс
- элитарк-отель/арацентр

Отличная локация для производственной площадки с большим потенциалом развития!

Без комиссии для покупателя!

О здании

Готовность к эксплуатации Парковка на улице

Тип здания: другой

№ 793226889 - 11 апреля 2018 - 96 промквотра (4 комнаты) Пожаловаться

96 000 000 ₽ за всё

29 740 ₽ за м²

[Позвонить через Авито](#)

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте, подскажите по...

Людмила
Частное лицо
На Авито с 2025 года

[Написать сообщение](#) [Связаться](#)

29 объявлений пользователем

[Подписаться на продавца](#)

[Сообщения](#)

12.3. Копии документов исполнителя и оценщика

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R8737 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» (ООО «Мобильный оценщик»)	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помеш. 30/4	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
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	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2025 г. по «23» сентября 2026 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

 /А.С. Иванов/
 М.П.


Дата выдачи Страхового полиса: «16» сентября 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва







СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Шеховцов Александр Владиславович

ИНН 463205900663

включен в реестр СРО «СФСО»:
06.07.2017 г., регистрационный № 538

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «09» июля 2024 г.

Президент

М.А. Скатов

М.П.



0791

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R4793
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Шеховцов Александр Владиславович	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, 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): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	
50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
18 500 руб. 00 коп. (Восемнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,037% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» мая 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» мая 2025 г. по «17» мая 2026 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:
/А.С. Иванов/
М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «06» мая 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва